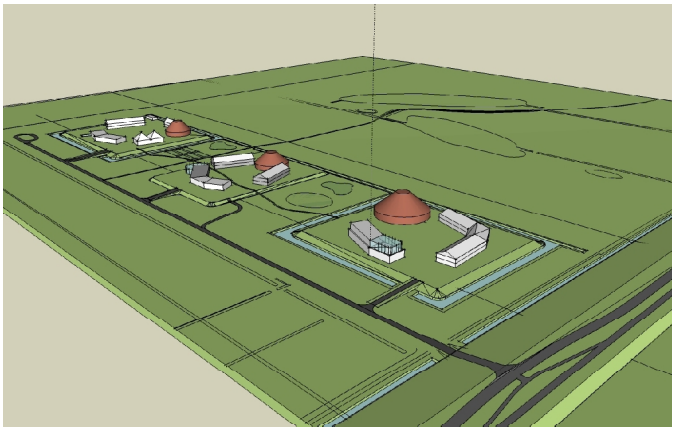
Bestemmingsplan landgoed Roggebotstaete - plan De Voorde (8080)

Gemeente Dronten

projectnr. 181705
29 januari 2009



datum vrijgave	beschrijving	goedkeuring	vrijgave
29 januari 2009	Bestemmingsplan	K. Calmes	K.E. van Dijk

Inhoud

Blz.

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Geldend bestemmingsplan	4
1.3	Ligging en begrenzing	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Planbeschrijving	6
2.1.1	Bebouwing	6
2.1.2	Functies	7
2.1.3	Stedenbouwkundige uitgangspunten en beeldkwaliteit	8
2.2	Natuur en landschap	9
2.3	Verkeer en parkeren	9
2.3.1	Ontsluiting	9
2.3.2	Verkeersbewegingen	10
2.3.3	Parkeren	11
3	Planologische beleidskaders	12
3.1	Nationaal beleid	12
3.1.1	Structuurschema Groene Ruimte	12
3.1.2	Nota Ruimte	12
3.1.3	Natuurwetgeving (Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet 1998)	13
3.2	Provinciaal beleid	15
3.2.1	Omgevingsplan Flevoland	15
3.2.2	Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan	15
3.2.3	Verordening voor de fysieke leefomgeving Flevoland	16
3.3	Gemeentelijk beleid	17
3.3.1	Structuurvisie Dronten 2020	17
3.3.2	Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan	18
3.3.3	Welstandsnota Dronten	19
3.4	Conclusie	19
4	Realiserings- en uitvoeringsaspecten	21
4.1	Inleiding	21
4.2	Bodemonderzoek	21
4.3	Verkeersonderzoek	21
4.4	Watertoets	22
4.5	Natuurtoets	25
4.6	Akoestisch onderzoek	26
4.7	Luchtkwaliteit	27
4.8	Externe veiligheid	28
4.9	Archeologie	28
4.10	Duurzaamheid	29
5	Juridische aspecten	31
5.1	Inleiding	31
5.2	Inleidende regels	31
5.3	Bestemmingsregels	31
5.4	Algemene regels	33
5.5	Overgangs- en slotregels	33

5.6 Handhaving 33
5.7 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 34

6 Economische uitvoerbaarheid 35

7 Resultaten van vooroverleg 36

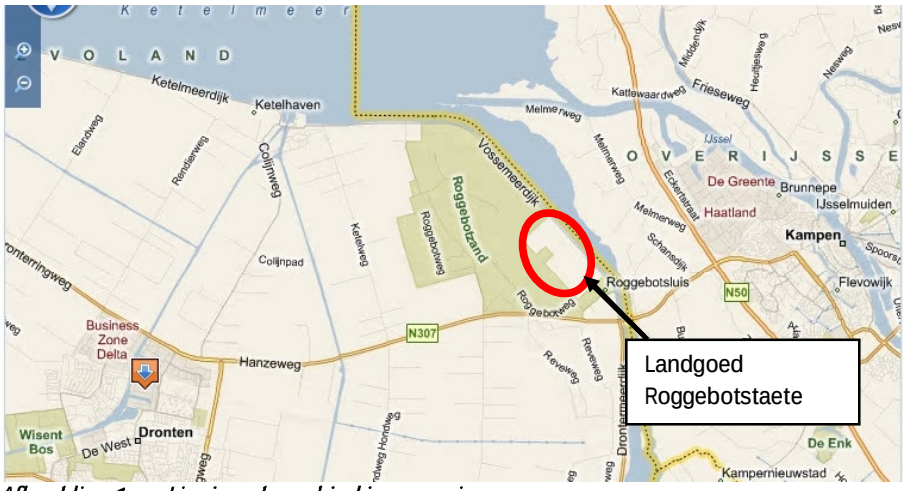
Bijlage - Reactienota vooroverleg

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding

Enkele jaren geleden is op de voormalige boomkwekerij van de Rijksdienst voor de IJsselmeerpolders landgoed Roggebotstaete aangelegd. Het landgoed is gelegen ten noordoosten van Dronten, direct nabij de Roggebotsluis (zie afbeelding 1). Het landgoed Roggebotstaete levert in de eerste plaats een bijdrage aan natuurontwikkeling. Daarnaast heeft het landgoed een woonfunctie. In het kader van de transformatie van boomkwekerij tot landgoed is in 2001 een deel van het gebied afgegraven, zijn poelen en plassen aangelegd en zijn mede met behulp van de vrijgekomen grond drie bouwkavels (voortaan: terpen) aangelegd. De gedachte was dat bebouwing mede beeldbepalend was voor het uiterlijk en het karakter van het landgoed, zoals dit ook bij bestaande in het oog springende landgoederen op het Oude Land het geval is. Conform de toen geldende regeling voor landgoederen mochten op het landgoed drie woongebouwen (elk maximaal 3500 m^3) worden opgericht, één op elke terp. Tot op heden is deze bebouwing niet gerealiseerd.



Afbeelding 1: Ligging plangebied in omgeving

Eind 2007 heeft stichting De Voorde zich aangediend voor de verdere ontwikkeling van het plangebied. De Voorde wenst haar bestaande activiteiten van Laag Zuthem, waar de stichting nu is gevestigd, naar landgoed Roggebotstaete over te plaatsen. Vervolgens wil deze organisatie aldaar zijn activiteiten uitbreiden. Om een aantal redenen is Roggebotstaete de ideale vestigingslocatie voor De Voorde, niet in de laatste plaats vanwege het ecologische karakter van het landgoed, alsmede de rust en de ruimte die er geboden worden.

De ideeën en uitgangspunten welke ten grondslag hebben gelegen aan de realisatie van landgoed Roggebotstaete worden door De Voorde integraal overgenomen en verder

uitgebouwd. Slechts op het punt van de door de Stichting noodzakelijk geachte bebouwing op de terpen, zowel functioneel als wat omvang betreft, is er sprake van enige gewenste bijstelling ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

De Voorde heeft op verzoek van het gemeentebestuur van Dronten onderzoek laten doen naar de effecten van de plannen op de omgeving. De resultaten zijn aangeleverd in de vorm van het rapport "Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van principebesluitvorming landgoed Roggebotstaete". Op grond van deze rapportage heeft het college van Dronten bij brief van 6 juni 2008 te kennen gegeven dat De Voorde naar zijn oordeel op welkome wijze past binnen de beleidsmatige accenten die het gebied heeft gekregen in provinciaal en gemeentelijk beleid en "dat wij, binnen onze publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden, ons maximaal zullen inspannen om de vestiging van Stichting De Voorde op landgoed Roggebotstaete mogelijk te maken". De resultaten van deze onderzoeken zijn eveneens weergegeven in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Doel
Om een juridisch-planologisch kader te scheppen voor de ontwikkeling van dit landgoed dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Onderhavig bestemmingsplan biedt als zodanig de juridisch-planologische basis voor de ruimtelijke inrichting en ordening van de betreffende locatie. De bouwvergunning wordt verleend op grond van dit nieuwe bestemmingsplan.

1.2 Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan is bestemmingsplan Roggebotstaete, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Dronten bij besluit van 30 januari 2003 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Flevoland bij besluit van 29 april 2003. Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van landgoederen, natuurontwikkeling en een boomkwekerij.

Voorliggend bestemmingsplan landgoed Roggebotstaete - plan De Voorde (8080) vervangt bovengenoemd bestemmingsplan, voor zover de gronden in dat plangebied gelegen zijn.

1.3 Ligging en begrenzing

Het plangebied is gelegen ten noordoosten van Dronten. Aan de noordoostzijde loopt de Vossemeerdijk. Deze dijk vormt de waterkering voor het Vossemeer. Door het Vossemeer loopt de grens tussen de provincies Flevoland en Overijssel. Ten zuidoosten van het plangebied sluit de Vossemeerdijk aan op de Hanzeweg (N307). Ten westen en zuiden ligt het natuurgebied Roggebotzand. In afbeelding 2 is de ligging in de omgeving en de begrenzing van het plangebied aangegeven.

Afbeelding 2: Plangrenzen

1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt het plan beschreven aan de hand van de onderwerpen bebouwing, stedenbouwkundige uitgangspunten & beeldkwaliteit, natuur & landschap en verkeer & parkeren. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het relevante beleidskader op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau toegelicht. In hoofdstuk 4 worden de realiserings - en uitvoerings-aspecten behandeld. Hoofdstuk 5 geeft de juridische opzet weer. Aansluitend wordt in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid gemotiveerd. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Planbeschrijving

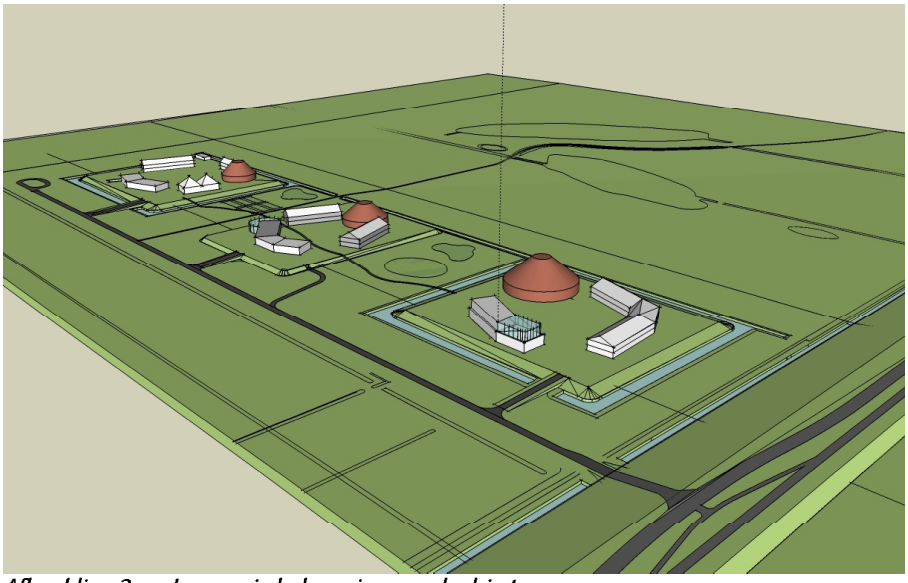
2.1 Planbeschrijving

2.1.1 Bebouwing

Verspreid over drie terpen zullen diverse gebouwen gerealiseerd worden. De bouwhoogte bedraagt overwegend 10-15 meter met op sommige plekken 20 meter. De bebouwing bevindt zich binnen de bouwvlakken/bouwpercelen. Terp 1 (dichtst tegen de dijk aan) en terp 2 mogen voor maximaal 24% bebouwd worden. Terp 3 wordt voor maximaal 19% bebouwd. De gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing bedraagt in de eindfase maximaal 9500 m^2 (footprint).

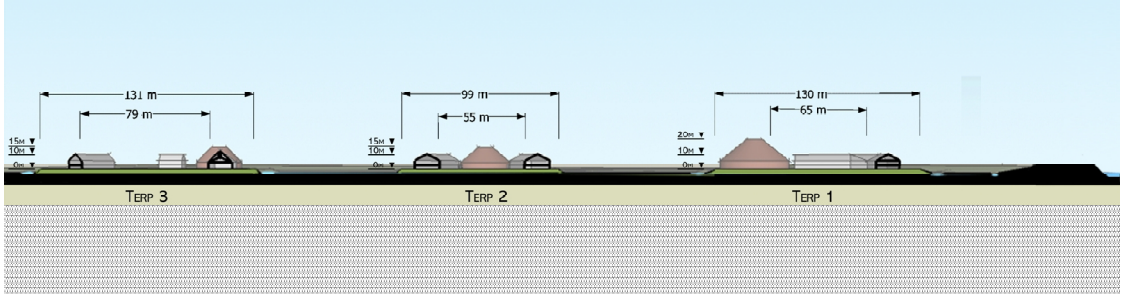
Alle hoofdgebouwen zijn 1 laags met een kap constructie (punt-, kegel danwel bolvormig dak) met als hoogste punt, zoals net vermeld, 15/20 meter, zodat er visueel een luchtig beeld ontstaat en geen massief blok van de maximale hoogte.

Een impressie van de bebouwing is opgenomen als afbeelding 3.



Afbeelding 3: Impressie bebouwing van de drie terpen

In afbeelding 4 is een doorsnede van de drie terpen opgenomen. Hierop zijn de breedtematen en de hoogtematen van de bebouwing van de drie terpen weergegeven.



Afbeelding 4: Doorsnede bebouwing van de drie terpen

De uitvoering van het plan zal gefaseerd plaatsvinden. Het voornemen is om de start van realisatie van de bebouwing van terp 2 zo snel mogelijk te laten plaats hebben, uiterlijk in de eerste helft van 2009. Het betreft hier in wezen de verhuizing van de huidige activiteiten vanuit Laag Zuthem naar Flevoland. Daarna zal terp 3 ontwikkeld worden en terp 1 is tot slot aan de beurt. Het plan zal zijn complete voltooiing bereiken in de loop van de 5 tot 10 jaren daarna.

2.1.2 Functies

De functies van de bebouwing op de drie terpen lopen uiteen, maar zijn overwegend maatschappelijk en educatief van aard. Daarnaast worden bijbehorende functies, zoals horeca, gastenhuizen en dienstwoningen, gerealiseerd. De bebouwing staat ten dienste van de stichting De Voorde. Alleen het restaurant op de eerste terp heeft een gedeeld openbaar karakter. Met gedeeld wordt hier bedoeld dat 75% van de bezoekers intern is en dat 25% extern zal zijn. Deze 25% externe bezoekers zal voornamelijk bestaan uit familie en vrienden van opgenomen patiënten en bezoekers van het (openbare) landgoed. Commerciële exploitatie van het restaurant is dan ook niet aan de orde, omdat het restaurant ten dienste staat van de stichting De Voorde.

Aan de drie terpen zijn verschillende thema's toegekend. Het gaat om de volgende thema's met bijbehorende bebouwing:

Terp 1: Thema opleiden en ontwikkelen
Bezoekerscentrum, internationaal instituut voor opleiding en transformatie, opleidingscentrum, quantum psychology met daaraan ondergeschikt kantoren, een restauratieve voorziening en een overnachtingsaccommodatie bestemd voor interne bezoekers. Het totaal aantal personen dat in deze bebouwing aanwezig kan zijn, is maximaal 680.

Terp 2: Thema studie, stilte en zijn
Pulsar programma's en training, retraite/stilteplek, kantoren en gastenhuis.
Het totaal aantal personen dat in deze bebouwing aanwezig kan zijn, bedraagt maximaal 270. Op terp twee wordt het programma ondergebracht, zoals dat thans door stichting De Voorde wordt uitgevoerd in Laag Zuthem.

Terp 3: Thema "Gezond zijn, gezond blijven en wonen"

Wellnesscenter, gezondheidscentrum (met medische partners) met programma's over gezondheid en natuur, gastenhuis, gildeplek, jongerenplek en dienstwoningen.
Het totaal aantal personen dat in deze bebouwing aanwezig kan zijn, is maximaal 257.

In potentie kunnen in totaal 1207 personen aanwezig zijn op het zelfde tijdstip. In de praktijk zal dit nooit gebeuren. Het zal niet voorkomen dat het gehele hotel en alle gastenhuizen volzitten, dat alle stoelen in het restaurant bezet zijn, dat alle jongeren aanwezig zijn, etcetera. Er kan van worden uitgegaan dat de bezettingsgraad maximaal 50% is. Dat komt neer op circa 600 personen.

2.1.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten en beeldkwaliteit

Zoals reeds in de inleiding gemeld, is een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van Roggebotstaete dat bebouwing mede beeldbepalend is voor het uiterlijk en het karakter van het landgoed. De ruimtelijke kwaliteit van het landgoed als geheel zal in belangrijke mate afhankelijk zijn van de kwaliteit van de bebouwing cum annexis. Het is zaak om die kwaliteit te waarborgen. Deze laat zich niet omschrijven door het aangeven van kwantitatieve aspecten. Ook wordt er niet voor gekozen om kwaliteit aan de hand van bestaande referenties te omschrijven. Immers, referenties geven al snel aanleiding tot nabootsing.

Hieronder wordt ingegaan op de na te streven kwaliteitsaspecten. De architectonisch hoogwaardige bebouwing dient het innovatieve karakter van een geheel nieuw landgoed op het Nieuwe Land te ondersteunen.

(1) Als het gaat om doel en functie zijn de gebouwen vooral bedoeld als een reflectie van de aangeboden programma's, activiteiten en diensten, typerend voor het werk van de Voorde. Met andere woorden, het scheppen van ruimtes wordt ingezet om het proces van menswording te dienen. In die ruimtelijke vertaling straalt de te creëren architectuur veel openheid en ruimte-beleving uit.

(2) Eenvoudige bouwvolumes vormen krachtige "statements" die het aanwezige landschap zo min mogelijk raken. Architectuur is gebaseerd op drie simpele regels: schoonheid, degelijkheid en comfort. Naar de vorm 'vertaald' kunnen de kernbegrippen zijn: kloek, eenvoudig en esthetisch. Te denken valt aan een bouwmassa "aus einem Guss", zonder opsmuk. De architectuur zou kunnen verwijzen c.q. een goed contrast vormen met het typische van de polder in bijvoorbeeld structuur/materiaal- en kleurgebruik. De inrichting en het karakter van het landgoed (het landschappelijke) is een gegeven en de architectuur en design van de bebouwing 'matchen' met het landschap. Eenheid tussen bebouwing en omgeving, daar gaat het om.

(3) De bebouwing is "intelligent", bijvoorbeeld door aanwending van zonne-energie, windenergie, recirculatie van regenwater, aardwarmte en computertechnologie. Dit mag zichtbaar zijn in de vormgeving, maar niet overheersend.

(4) Aan de dijk, op de eerste terp, wordt richting gegeven aan de vormgeving van de bebouwing op de andere terpen. Alle bebouwing dient "familie" van elkaar te zijn. Elke terp heeft ook met een ander soort gebruik/functie te maken en vraagt om een eigen karakteristiek. Het maken van contrasten en typeringen per terp stelt de gebruikers in staat om zich steeds per terp te oriënteren en zich te herkennen. Dus qua ontwerp verwant, met eigen karakteristieken per terp.

(5) Alzijdige oriëntatie van de bebouwing is een aanrader. Hekwerken zijn ongewenst en dienen, zo deze er zijn, aan het oog onttrokken te worden.
Reclameborden zijn ongewenst, maar dienen in ieder geval passend te zijn wat kleur, omvang, materiaal en vorm betreft.

(6) Bij de materiaalkeuze is uitgegaan van natuurlijk en duurzame materialen, zoals hout.

De bebouwing en terreininrichting zijn een afspiegeling van een logische organisatie en vormen samen een coherent geheel. Het architectonische beeld op de terpen vormt met andere woorden een totaal-eenheid en verbindt de terpen in architectonische zin.

Teneinde de omschreven, globale invalshoeken nauwkeuriger te vertalen naar een gedetailleerder niveau, niet in de laatste plaats wat de aansluiting betreft van het te realiseren gebouwencomplex op de natuurlijke en landschappelijke omgeving, wordt voor dat doel een apart beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dat zal dan niet alleen als toetsingskader voor Welstand gaan dienen, maar ook anderszins in toetsende zin zijn nut kunnen afwerpen.

2.2 Natuur en landschap

Het plangebied bestaat uit meer dan alleen de drie terpen. Het grootste deel van het plangebied bestaat uit natuur. Deze gronden maken onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en genieten als zodanig een groot aantal privileges, maar kennen daarnaast ook een aantal verplichtingen. Het beheer is aan strenge regels gebonden, gericht op het in stand houden en verder ontwikkelen van de bijzondere natuur, zo kenmerkend voor dit deel van Flevoland. De op zich mogelijk conflicterende doelstellingen “beheer, behoud en ontwikkeling van bijzondere EHS natuur" en “landgoed openstelling binnen een sfeer van rustige recreatie" zijn met elkaar verweven door introductie van stiltegebieden en plekken voor verpozing. Slechts een enkel langgerekt pad leidt bezoekers door het terrein, waarbij ter weerszijden van het pad de grote diversiteit van terreingesteldheden en daar levende organismen van nabij te bezien is.

Dichterbij de bebouwing zullen tuinen met dieren, groenten en heilzame gewassen, zoals kruiden, verschijnen, geheel passend binnen het raamwerk van het landschappelijk ontwerp, waarbij wilde natuur vanaf de bossen rondom en de grote waterpartijen in het landgoed langzaam overgaat in gecultiveerde natuur al dan niet met vijvers nabij de in het landschap opgaande bouwwerken. Op de terpen zullen wellicht siervijvers en fonteinen aangelegd worden.

2.3 Verkeer en parkeren

2.3.1 Ontsluiting

Het gebied wordt ontsloten vanaf de Vossemeerdijk. Deze dijk heeft in noordwestelijke richting een lokale ontsluiting. De dijk loopt ten noorden van Roggebotzand richting Ketelhaven.

De Vossemeerdijk sluit in zuidoostelijke richting aan op de N307 - Hanzeweg. Deze N307 sluit in beide richtingen aan op een uitgebreid provinciaal wegennet (N711, N305 en N50). In afbeelding 5 is dit weergegeven. Enkele van deze provinciale wegen sluiten op hun beurt aan op de snelwegen A6, A28 en A50.

Vanaf de Vossemeerdijk loopt er een weg richting de drie terpen. Dit is een "eigen" weg. Na de laatste terp wordt een keerlus aangelegd. Deze weg zal ingericht worden als een 10 km/uur weg (stapvoets rijden).

Afbeelding 5: Provinciaal wegennet

2.3.2 Verkeersbewegingen

Het plan De Voorde zal verkeer aantrekken. Onderzocht is hoeveel verkeersbewegingen dit tot gevolg zal hebben (notitie Verkeersproduktie Roggebotstaete, Oranjewoud, proj.nr. 181705, d.d. 24 juni 2008).

Op basis van de bestemmingen per terp en het aantal te verwachten bezoekers is het aantal te verwachten verkeersbewegingen bepaald voor de eindsituatie in 2018, als alle 3 terpen functioneren. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de Hanzelijn dan operationeel is. Gezien de doelgroep wordt verwacht dat deze bewust omgaat met mobiliteit en dat er daardoor een relatief hoog percentage bezoekers met openbaar vervoer komt. De Voorde biedt voor deze bezoekers een haal- en brengservice naar station Dronten of Kampen met taxibusjes voor maximaal 8 personen. Via de website en in de brochures en folders van de Voorde wordt dit ook expliciet gepropageerd.

Voor de prognose is onderscheid gemaakt naar bezoekers, daggasten en gasten die langere tijd verblijven. Het aantal verkeersbewegingen wordt vertaald naar een werkdaggemiddelde, dit is de reguliere rekeneenheid als het om verkeersbewegingen gaat.

Alle ritten bij elkaar opgeteld worden er ca 433 - 554 ritten per dag op een werkdag geproduceerd. Dit verkeer komt via de N307 en rijdt via de Vossemeerdijk naar Roggebotstaete.

Dit is een gemiddelde. Voor de meeste dagen zal dit aanzienlijk lager liggen, omdat er niet elke dag een seminar is. Is dat er wel dan zijn er tijdelijke pieken in het verkeersaanbod.

Volgens opgave van de gemeente rijden in de huidige situatie circa 3000 motorvoertuigen per etmaal over dit gedeelte van de Vosmeerdijk. Voor het prognose jaar 2018 is dat circa 3500 motorvoertuigen per etmaal op basis van een jaarlijkse autonome groei van 1,5%.

Dit leidt tot een toename van ca 15% op de Vossemeerdijk, dit is echter alleen tussen de N307 en de toegang tot Roggebotstaete, circa 1,5 km. De ecologische hoofdzone en het stiltegebied liggen voorbij Roggebotstaete en daar komt het verkeer voor Roggebotstaete niet.

2.3.3 Parkeren

Het aantal aan te leggen parkeerplekken bedraagt 209. Hiervoor is gebruik gemaakt van CROW publicatie "Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering" (zie bijlage voor de berekening). Binnen het plangebied is plaats voor 150 parkeerplaatsen. De resterende parkeerplaatsen worden in een strook ter plaatse van de boomkwekerij aangelegd. Deze strook ligt buiten het plangebied, doch aansluitend aan het plangebied (aan de oostzijde). De eigenaar van de boomkwekerij Tonsel is welwillend grond af te staan ten behoeve van parkeren, zodat het plan De Voorde kan voldoen aan het minimaal benodigde aantal parkeerplaatsen.

De parkeervoorzieningen binnen het plangebied worden vooralsnog langs de "eigen" weg gerealiseerd. Deze worden iets verdiept aangelegd. Tevens bevinden deze zich onder een bladerdak van bomen. Hierdoor wordt de nadruk op parkeren weggenomen en wordt het zoveel mogelijk opgenomen in het landschap. De precieze (landschappelijk) inpassing wordt in een later stadium nader uitgewerkt.

3 Planologische beleidskaders

Dit hoofdstuk bevat een uiteenzetting van het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid, voor zover relevant voor het plangebied.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurschema Groene Ruimte

In het Structuurschema Groene Ruimte I (1995) wordt de term landgoed voor het eerst geïntroduceerd. Onder een landgoed wordt verstaan: een openbaar toegankelijk (bos)complex (al dan niet met overige gronden) met daarin een woongebouw van allure met maximaal 2 a 3 wooneenheden. De minimale oppervlakte van een landgoed bedraagt 5 hectare.

Dit beleid is later overgenomen in de Nota Ruimte en door de provincies uitgewerkt in streekplannen.

3.1.2 Nota Ruimte

Op 23 april 2004 heeft het kabinet de Nota Ruimte vastgesteld als kabinetsstandpunt (deel 3) van de planologische kernbeslissing Nationaal Ruimtelijk Beleid. In de Nota Ruimte worden de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd. Het gaat daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven. Onderwerpen die aan bod komen zijn onder meer: wonen, woonlocaties en verstedelijking, natuur, landschap en waterbeheer, bereikbaarheid en het ruimtelijk accommoderen van de economie.

Uitgegaan wordt van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen het rijk en de decentrale overheden. Hiermee keert het beleid terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk rijksbeleid en verschuift het accent van 'ordening' naar 'ontwikkeling'.

De Nota Ruimte is een integrale nota en brengt zo veel mogelijk rijksbeleid voor ruimtelijke onderwerpen in één nota en vervangt hiermee diverse Planologische Kernbeslissingen en ruimtelijk relevante rijksnota's.

In het nationaal ruimtelijk beleid richt het kabinet zich op:
- versterking van de internationale concurrentiepositie van Neder!and;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platte!and;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

In de Nota Ruimte wordt meer verantwoordelijkheid gegeven aan de decentrale overheden. Voor geheel Nederland is een basiskwaliteit geformuleerd waaraan voldaan

moet worden. Een verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen. De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht, zijn bestemd als Ruimtelijke Hoofdstructuur. In deze gebieden wil het Rijk een nadrukkelijke rol vervullen.

Rijk, provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere waarden en kenmerken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De concrete uitvoering van de EHS is bij provincies gelegd. Het ruimtelijk beleid is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van deze wezenlijke kenmerken en waarden, waarbij tevens rekening wordt gehouden met de medebelangen die in het gebied aanwezig zijn. Dit betekent dat nieuwe plannen, projecten of handelingen niet toegestaan zijn, indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Om te kunnen bepalen of de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied significant worden aangetast, moet het bevoegde gezag erop toezien dat hiernaar, door de initiatiefnemer, onderzoek wordt verricht. Dit is gebeurd en is terug te vinden in hoofdstuk 4.

Voor onderhavig plangebied betekent dit dat de ontwikkeling past binnen het ruimtelijke beleid van het rijk.

3.1.3 Natuurwetgeving (Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet 1998)

De lidstaten van de Europese Unie hebben zich verplicht om tot een samenhangend Europees netwerk van natuurgebieden te komen: Natura 2000. De afspraken hierover zijn vastgelegd in de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn, welke zijn omgezet in de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. De Vogelrichtlijn biedt de mogelijkheid van multifunctioneel gebruik, zolang er sprake is van 'wise use'. Volgens de Habitat- en Vogelrichtlijn kunnen bevoegde nationale instanties slechts toestemming geven voor een plan of project, nadat zij op basis van een 'passende beoordeling de zekerheid hebben gekregen dat de nieuwe ontwikkeling de natuurlijke kenmerken en de vogelbelangen van het betrokken gebied niet zal aantasten. (..) Indien een plan of project, ondanks negatieve conclusies, om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale en economische aard, toch moet worden gerealiseerd, neemt de lidstaat alle nodige compenserende maatregelen om te waarborgen dat de algehele samenhang van Natura 2000 bewaard blijft'.

De beschermingsformule geeft aan dat de volgende vier stappen onderdeel vormen van een zorgvuldige voorbereiding van een besluit:

- bestaat er de zekerheid dat de natuurlijke kenmerken van het gebied niet worden aangetast;
- als die zekerheid niet bestaat, zijn er dan alternatieven die deze zekerheid wel kunnen geven;
- bestaan er dwingende redenen van groot openbaar/zwaar maatschappelijk belang om het project te rechtvaardigen, indien aantasting van de natuurlijke kenmerken plaatsvindt bij afwezigheid van alternatieve oplossingen;
- welke compenserende maatregelen worden getroffen als het project toch wordt uitgevoerd.

De beschermingsformules zijn van toepassing op intensivering, uitbreiding en nieuw gebruik.

Met de Vogelrichtlijn worden in het wild levende vogelsoorten beschermd. Hiertoe heeft de minister van LNV een aantal waterrijke gebieden aangewezen als Speciale Beschermingszone. In dit kader wordt het Vossemeer genoemd. Het wordt van internationaal belang geacht vanwege de kwetsbare en trekkende watervogels en broedvogels. Het Vossemeer bestaat voor het grootste deel uit open, ondiep water (80% is minder diep dan 1,5 meter). Dit heeft een functie als rust-, rui- en foerageergebied voor trekkende watervogels. Het zomer- en winterstreefpeil is respectievelijk NAP –0,20 meter en NAP –0,40 meter. Door de invloed van de IJssel heeft het Ketelmeer –Vossemeer een belangrijke opvangfunctie voor watervogels tijdens strenge winters als andere wateren in het IJsselmeergebied dichtvriezen.

Het Ketelmeer-Vossemeer heeft voor de volgende soorten een functie als overwinteringsgebied, ruigebied en rustgebied: trekkende watervogels als Brilduiker, Wintertaling, Krakeend, Grauwe gans, Kolgans, Fuut, Meerkoet, Nonnetje en Zwarte stern; steltlopers als Kieviten, Bonte strandlopers, Kemphanen, Watersnippen en Grutto's . De vogels foerageren op de driehoeksmosselen en vis in het Ketelmeer en op de waterplanten rond de monding van de IJssel en het Vossemeer. In het Vossemeer komt als broedvogel de grote karekiet voor. Aan het behoud van deze soorten zal door middel van onderzoek en praktische beschermingsmaatregelen speciale aandacht worden gegeven.

Het Ketelmeer en het Vossemeer maken deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur van Nederland, waarbij het gebied is aangeduid als kerngebied (Natuurbeleidsplan 1990). Het beleid ten aanzien van kerngebieden is gericht op het veiligstellen en vergroten van bestaande natuurwaarden. Een belangrijk beleidsaccent voor de kerngebieden is het verhogen van het beschermingsniveau van waardevolle en/of kwetsbare delen. Het Vossemeer heeft voorts de functie van belangrijk gebied voor kwetsbare ganzensoorten en kleine en wilde zwanen. Hiertoe is het beleid gericht op openheid, instandhouden en voldoende fourageergelegenheid.

De speciale beschermingszone heeft de teen van de Vossemeerdijk als grens. Het plangebied Roggebotstaete grenst nagenoeg aan deze beschermingszone. Door de aanleg van het landgoed zijn bepaalde zones bewust vernat en verschraald. Er zijn grote oppervlakken ontdaan van de bovengrond, waardoor zeldzame planten weer kansen krijgen om zich te vestigen op het zandige terrein. Er zijn zeven jaar geleden twee grote plassen en vijf markante poelen aangelegd, alle op grote afstand van de te realiseren bebouwing, zodat verstoring van zich voedende en broedende water- en moerasvogels en andere organismen uit dat milieu, veroorzaakt door activiteiten op en nabij de terpen, niet aan de orde zal kunnen zijn. Het gebied kent verder zeer droge zones, eveneens verschraald en ook op afstand van de terpen aangelegd. Bossen en bosschages wisselen elkaar af. Een brede waaier van soorten plantaardige en dierlijke organismen zal zich in de loop der jaren gaan vestigen in het aldus ontstane, uiterst gevarieerde en natuurlijke nestel- en voedselgebied. Het terrein dient mede als voedingsbron voor de meeste trekkende watervogelsoorten. Door het open karakter rondom de vernatte gebieden van het landgoed nabij de Vossemeerdijk zullen de vogels voldoende ruimte hebben om te stijgen en te landen. De aantrekkende werking van het landgoed op het verkeer zal niet noemenswaardig zijn (zie Verkeer).

Er zijn vanuit dit aspect dan ook geen negatieve effecten ten aanzien van de watervogels te verwachten.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsplan Flevoland

Op 2 november 2006 is het Omgevingsplan Flevoland vastgesteld. Het omgevingsplan is een integraal beleidsstuk, waarin vier strategische beleidsnota's op het vlak van ruimte (streekplan), water, milieu en verkeer en vervoer op elkaar zijn afgestemd. Ecologisch landgoed Roggebotstaete is gelegen in het zowel door het rijk, de provincie als de gemeente Dronten belangwekkend geachte gebied Oostrand van Flevoland. Zowel landelijke als provinciale ecologische hoofdstructuren liggen langszij Roggebotstaete. Driekwart van het landgoed maakt zelfs onlosmakelijk onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur van Nederland.

Naast een schoon milieu en ruimte voor rustige recreatie in een natuurlijke omgeving wordt voor de Oostrand ook ingezet op verbreding van de economische structuur met ondermeer op beperkte schaal bedrijvigheid. Het streven is om deze functies met elkaar te verweven. De provincie ziet vooral kansen voor landgoederen langs bestaande bos- en natuurgebieden. Het uitgangspunt voor een landgoed is dat het gebruik van de gronden de samenhang van het landgoed niet mag verstoren en het natuurschoon niet mag schaden. De toegestane functies van een landgoed zijn natuurontwikkeling en wonen. De beleidsregel "Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied" schrijft voor dat niet-agrarische functies in het landelijk gebied een kleinschalig karakter dienen te hebben.

Aangezien de beoogde functies van plan De Voorde meer behelzen dan wonen alleen, past het plan niet geheel binnen de regeling voor landgoederen van het Omgevingsplan Flevoland. Daarnaast past het plan De Voorde vanwege het grootschalige karakter niet binnen de beleidsregel Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied. Het plan wijkt af van de provinciale standpunten ten aanzien van "nieuwe solitaire clusters" en "niet-agrarische functies in het buitengebied". Het is echter denkbaar dat dit beleidskader te beperkend is. Er zijn daarom mogelijkheden om van het provinciaal beleid af te wijken op basis van het zogenaamde experimentenkader. In dat kader dient een integraal plan te worden opgesteld waarin een kwaliteitsimpuls voor het gebied wordt aangetoond.

Ten aanzien van plan De Voorde is het experimentenkader toegepast. Er is een integraal plan is opgesteld waarin duidelijk is gemaakt dat de vestiging van Stichting De Voorde een kwaliteitsimpuls aan landgoed Roggebotstaete geeft. Op 6 januari 2009 hebben GS ingestemd met het plan, nadat PS op 20 november 2008 positief hadden geoordeeld over het plan.

3.2.2 Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan

Het provinciaal verkeer- en vervoerbeleid is vastgelegd in het PVVP (1998) en is gericht op het behoud en waar nodig verbeteren van de bereikbaarheid en het veiligstellen van de leefbaarheid.

Voor het goed functioneren van de samenleving is het belangrijk dat mensen, goederen en berichten (zich) kunnen verplaatsen. Hiervoor dienen voldoende voorzieningen (wegen, openbaar vervoer, fietspaden e.d.) aanwezig te zijn. Almere, Lelystad en Emmeloord zijn de hoofdcentra. Zeewolde, Dronten en Urk worden gezien als subcentra.

De hoofdlijnen van het provinciale beleid zijn:

• ***Openbaar vervoer:***
Het OV wordt gestimuleerd door goede en frequente verbindingen die aansluiten op de wensen van OV-bedrijven en reizigers. Naar de kleinere kernen wil men het OV in stand houden en mogelijk verbeteren. Een oplossing hiertoe is het collectief vraagafhankelijk vervoer. Tevens hecht de provincie er waarde aan dat recreatieterreinen en evenementen met het openbaar vervoer goed bereikbaar zijn. In 2002 heeft de provincie een provinciale OV-visie opgesteld, welke het beleid voor de komende 10 jaar aangeeft. Deze visie is door het Vervoerberaad Flevoland onderschreven.

• ***Auto:***
Een goede bereikbaarheid per auto is belangrijk. Op sommige relaties, o.a. de Hanzeweg bij Roggebotsluis worden problemen verwacht. Hier zullen op provinciaal niveau oplossingen voor worden aangedragen. Daarnaast wordt gestreefd naar een vergroting van de verkeersveiligheid door het treffen van duurzaam veilig maatregelen. E.e.a. zal worden ondersteund met voorlichting, educatie en handhaving. Dit geldt niet alleen specifiek voor de modaliteit 'auto'.

• ***Fiets:***
De belangrijkste taak voor het gebruik van de fiets ligt bij gemeenten, omdat de fietsafstanden tussen kernen in Flevoland te groot zijn. Daarnaast is het fietsnetwerk buiten de bebouwde kommen zodanig goed dat dit weinig aanpassingen vraagt. Een aantal ontbrekende schakels zal voor 2015 worden gerealiseerd.

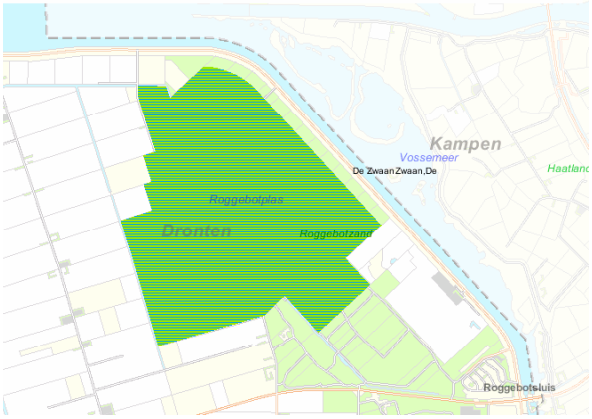
• ***Verkeersveiligheid***
Het verkeersveiligheidsbeleid voor Dronten ligt niet specifiek vast in een beleidsnota. Op provinciaal niveau is het verkeersveiligheidsbeleid vastgelegd in het Meerjarenprogramma Verkeersveiligheid Flevoland 2001-2005. Dit beleid is in 2000 door het Vervoerberaad Flevoland vastgesteld.

• ***Flankerend beleid:***
De provincie streeft er naar om de overstap van de auto naar het OV en de fiets te stimuleren. Door RO-ontwikkelingen kan dit geïnitieerd worden. Door het voeren van locatie- en parkeerbeleid wil men het autogebruik ontmoedigen.

3.2.3 Verordening voor de fysieke leefomgeving Flevoland

Het plangebied grenst aan de westkant aan een milieubeschermingsgebied voor stilte. Dit milieubeschermingsgebied is met groen weergegeven in afbeelding 6.

In de Verordening voor de fysieke leefomgeving Flevoland zijn voor milieubeschermingsgebieden voor stilte richtwaarden opgenomen. Als richtwaarde voor de maximale geluidsbelasting vanwege een geluidsbron buiten het milieubeschermingsgebied geldt een geluidsniveau van 35 dB(A) gemiddeld per uur op 50 meter in het milieubeschermingsgebied gerekend vanaf de grens van het milieubeschermingsgebied.



Afbeelding 6: Ligging milieubeschermingsgebied voor stilte

De beoogde gebouwen vormen mogelijke geluidsbronnen. De kortste afstand van deze gebouwen tot het stiltegebied bedraagt circa 230 meter.

Deze gebouwen liggen hiermee op een dermate grote afstand dat zij geen geluidsniveau van 35 dB(A) op de grens van het milieubeschermingsgebied produceren. De functionele kenmerken van de gebouwen zijn immers zodanig dat er weinig geluid geproduceerd wordt (wellness, retraite/stilteplek, opleiding, etc.). Op de eigen weg die aangelegd zal worden langs de terpen, mag slechts stapvoets gereden worden. Hierdoor wordt de productie van geluid als gevolg van gemotoriseerd verkeer geminimaliseerd. In de zone langs de bosrand zijn geen activiteiten of bebouwing gepland, met uitzondering van een wandelpad. Geconcludeerd kan worden dat de bebouwing van plan De Voorde geen belemmering vormt voor het milieubeschermingsgebied voor stilte.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Dronten 2020

De structuurvisie Dronten 2020 is behalve een leidraad, ook een kader voor ruimtelijke plannen die de gemeente de komende jaren opstelt.

Het buiten de kernen gelegen gebied van de gemeente Dronten kent een groot aantal verschillende functies. Het plangebied ligt in een zone die in dat kader gekenmerkt wordt door 'De groene recreatieve zone: natuur, bos en recreatie op de grens van water en land; voor Drontenaren en mensen "van buiten"; van attractie tot natuurbeleving'.

Het buitengebied van Dronten is te omschrijven als een relatief open ruimte met grotendeels een agrarische functie. De structuur wordt gevormd door zogenaamde 'punten' (bijvoorbeeld bebouwingsclusters), 'lijnen' (bijvoorbeeld wegen) en 'vlakken' (bijvoorbeeld bossen). Voor het plangebied geldt een streefbeeld dat gekenmerkt wordt door 'bossen'.

Overigens behoren de bosgebieden aan de oostrand waar het plangebied onderdeel van uit maakt, tot de ecologische hoofdstructuur. Door de bossen beter met elkaar te verbinden kan de ecologische functie verbeterd worden. Voor wat betreft recreatie ligt het

plangebied in een deelgebied waar het accent ligt op extensieve dagrecreatie zoals wandelen en fietsen.

3.3.2 Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan

In februari 2004 is het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan (GVVP) verschenen. Ruimtelijke en economische ontwikkelingen vormen aanleiding om richting te geven aan het verkeer- en vervoerbeleid, daar verkeer een afgeleide is van maatschappelijke ontwikkelingen in een brede context. Daarnaast vormen ontwikkelingen als Duurzaam Veilig, schoolomgevingen, fietsroutes, oversteekbaarheid e.d. aanleiding om te starten met een GVVP. Bestuurlijk is uitgesproken dat op basis van dit GVVP voor de komende 10 jaar een beleidsrichting wordt uitgezet.

Het primaire doel van het GVVP Dronten is:
- het vastleggen van de functie van wegen en straten binnen de totale verkeerskundige en ruimtelijke structuur;
- het ontwikkelen van een toetsingskader om een verantwoorde keuze van de oplossingsrichtingen te maken bij het ontwerpen van (toekomstige) verkeersmaatregelen;
- verkrijgen van inzicht in de benodigde maatregelen, prioriteiten en kosten.

Allereerst is een analyse van de huidige situatie gemaakt. Voor de omgeving van het plangebied is het volgende relevant. De gemeente Dronten kent 4 vaarwegen waaronder de Regionale vaarweg (> 1.350 ton): Veluwemeer, Drontemeer, Vossemeer. Alle vaarwegen vallen onder verantwoordelijkheid van de provincie. Verder wordt aangegeven dat de Vossemeerdijk aangewezen is als verblijfsgebied.

De kernen van de gemeente Dronten worden redelijk ontsloten door het openbaar busvervoer. Wel staat de kwaliteit van de OV-ontsluiting onder druk. Aan de verbetering van de kwaliteit wordt gewerkt. Naast het reguliere OV is door de gemeente een alternatieve vorm van openbaar vervoer in de vorm van Regiotaxi Dronten ontwikkeld. Met Regiotaxi Dronten kan een ieder vanuit dan wel in de gemeente Dronten over 5 OV-zones van deur tot deur reizen.

Wat betreft de toekomstige situatie zijn de volgende zaken relevant. Op het gebied van verkeer en vervoer is onder andere de Hanzelijn een belangrijke ontwikkelingen die ook in belangrijke mate bepalend zal zijn voor de bereikbaarheid van Dronten. Daarnaast is er de autonome groei. Voor de komende jaren (2002 - 2012) wordt uitgegaan van een voorzetting van de huidige trend ten aanzien van de automobilteit. Het PVVP voorziet een groei van 4%, per jaar.

In het buitengebied zal het landbouwverkeer een steeds grotere rol gaan spelen. De reden hiervan is verkaveling en versnippering van bedrijfsactiviteiten. Landbouwverkeer moet zich over een steeds grotere afstand verplaatsen. Daarnaast worden de voertuigen groter en breder. Dit stelt hogere eisen aan de wegconstructies. Een neveneffect is dat ook steeds meer vrachtverkeer gebruik gaat maken van de wegen in het buitengebied.

In het GVVP wordt een aantal maatregelen voorgesteld. Voor het buitengebied, waar het bestemmingsplangebied deel van uitmaakt, worden de bermen verstevigd in de periode 2003-2010. E.e.a wordt gecombineerd met rationeel wegbeheer. Verder zijn geen

concrete maatregelen beoogd voor het buitengebied in het algemeen of het bestemmingsplangebied in het bijzonder.

3.3.3 Welstandsnota Dronten

In 2004 heeft de gemeenteraad van Dronten de Welstandsnota vastgesteld. Eén van de belangrijkste instrumenten om ruimtelijke kwaliteit duurzaam te bevorderen is de welstandstoets. In deze gemeentelijke welstandsnota zijn voor de welstandtoets criteria geformuleerd die deze toets transparant en controleerbaar voor burgers en beroepsmatig betrokkenen moeten maken.

De hoofddoelstelling van het welstandsbeleid luidt: *De gemeente handhaaft de huidige aanwezige gebouwde en ongebouwde kwaliteit,waarbij op ondergeschikte onderdelen de kwaliteit kan worden aangescherpt en formuleert het nieuwe beleid in toegankelijke vorm.*

Er zijn onder andere gebiedsgerichte criteria opgesteld. Hiervoor is een gebiedsindeling gemaakt. Het plangebied ligt in gebied 2: Buitengebied randzone en randmeren. Voor dit gebied worden bouwplannen conform het welstandsbeleid getoetst aan de volgende criteria:

Situering
1. Nieuwbouw respecteert het omringende landschap: open, bosachtig of aan het water gelegen.

Vormgeving
1. Nieuwe (recreatie)woningen vertonen per plangebied een herkenbare eenheid. Het beeld is niet 'versnipperd'.
2. De architectuur van nieuwbouwinitiatieven sluit aan op het sobere karakter van de architectuur in de polder.
3. Toevoegingen en verbouwingen moeten aansluiten bij het bestaande stedenbouwkundige/landschappelijke en architectonische concept.
4. Bij uitbreidingen en verbouwingen van de afwijkende bebouwing dienen de bebouwingskarakteristieken te worden behouden dan wel versterkt.
5. De plaats en de afmetingen van raam- en deuropeningen in de gevels en de dakvlakken dienen op elkaar te zijn afgestemd.

Detaillering, kleuren en materialen
1. De detaillering is zorgvuldig en sluit bij verbouw aan op de hoofdvorm.
2. De detaillering van de afwijkende bebouwing sluit aan op de oorspronkelijke detaillering.

Onderhavig plan voldoet aan de welstandscriteria, zoals verwoord in de Welstandsnota.

3.4 Conclusie

Het onderhavige project De Voorde, dat de ideeën en uitgangspunten van de oorspronkelijke ecologische en landschappelijk-recreatieve opzet van Roggebotstaete integraal omarmt en nader uitwerkt, is in overeenstemming met het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. De samenhang van het landgoed en het natuurschoon worden immers geenszins verstoord. Daarnaast biedt De Voorde kansen om de economische

structuur van de Oostrand te verbreden. Het plan voorziet in een nieuwe economische functie en werkgelegenheid.

4 Realiserings- en uitvoeringsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de resultaten gepresenteerd van de onderzoeken die in het kader van het onderhavige project zijn uitgevoerd. Op basis hiervan kan een goed beeld worden gekregen van de effecten van het plan op de omgeving. De integrale rapportages zijn in een los bijlagerapport opgenomen.

4.2 Bodemonderzoek

In maart 2008 is door Mateboer Milieutechniek B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (conform NEN 5740). Het doel hiervan is om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) te bepalen. Voor het plangebied is de hypothese 'onverdacht' gehanteerd.

Resultaten

Uit het onderzoek blijkt dat de waarden van enkele stoffen (arseen, PAK, lood, nikkel, minerale olie) matig tot sterk verhoogd zijn. Dit vormt echter geen aanleiding om vervolgonderzoek uit te voeren. De verklaring voor de verhoogde waarden moet worden gezocht in de samenstelling van de bodem. In de gemeente Dronten komen vaker (van nature) verhoogde achtergrondwaarden voor.

Conclusie

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan er geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. In verband met de gemeten waarde van arseen geldt een beperking voor het gebruik van grondwater. Het grondwater is niet geschikt om op te pompen voor consumptieve doeleinden of besproeiing van gewassen.

4.3 Verkeersonderzoek

In maart 2008 is door advies- en ingenieursbureau Oranjewoud een verkeersonderzoek uitgevoerd. Het doel van het onderzoek is om de verkeersaantrekkende werking van plan De Voorde in beeld te brengen (uitgedrukt in motorvoertuigen per etmaal). De uitkomsten van het onderzoek zijn onder meer gebruikt voor het luchtkwaliteitsonderzoek en het akoestisch onderzoek.

Resultaten

Het verkeersonderzoek vormt een belangrijke graadmeter om de effecten van de ontwikkeling op de omgeving te bepalen. Een relatief forse toename van het verkeer kan negatieve effecten hebben op het Natura 2000 gebied Ketelmeer en Vossemeer. Uit het onderzoek blijkt dat de verkeers-aantrekkende werking van de ontwikkeling relatief gering is. Per dag genereert de ontwikkeling in de eindfase na 10 jaar maximaal circa 397-517 ritten. Dit is een gemiddelde. Voor de meeste dagen zal het aantal verkeersbewegingen aanzienlijk lager liggen, omdat er bijvoorbeeld niet elke

dag een programma of een seminar start. Relatief gezien bedraagt de toename na 10 jaar maximaal 15%, uitgaand van 3.000 motorvoertuigen per etmaal nu. Dat is derhalve een jaarlijkse toename van 1,5%.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat de verkeersaantrekkende werking gering is. De toename van het verkeer vindt plaats over een relatief kort wegvlak (circa 1.5 km). De effecten op het Natura 2000 gebied en de Ecologische Hoofdstructuur zullen hierdoor te verwaarlozen zijn.

4.4 Watertoets

Sinds 2002 is het bij een bestemmingsplan verplicht om het proces van de watertoets te doorlopen en de resultaten (door middel van de waterparagraaf) op te nemen in het bestemmingsplan.

De basis voor deze waterparagraaf vormt het rapport 'Toelichting watertoets locatie Roggebotstaete. Het rapport is opgesteld door Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. in opdracht van Stichting De Voorde en beschrijft het proces en de achtergronden van de gevolgde watertoetsprocedure. Het concept van de watertoets is reeds voorbesproken met Waterschap Zuiderzeeland. Met inachtneming van enkele opmerkingen heeft Waterschap d.d. 16 juli 2008 een positieve reactie uitgebracht. Deze opmerkingen zijn reeds verwerkt.

Algemeen
Het plangebied ligt direct langs de Vossemeerdijk ten noordoosten van Dronten. In het plangebied zijn reeds 3 terpen gerealiseerd ten behoeve van bebouwing. Ook zijn er reeds watergangen aangelegd rondom de terpen ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. Het bouwplan zal gefaseerd worden aangelegd. Uitgangspunt voor deze waterparagraaf is dat uiteindelijk alle fasen in uitvoering zullen komen.

Beleid
Bij het opstellen van deze paragraaf is rekening gehouden met het vigerende beleid. Het betreffen de onderstaande beleidsstukken:

- Vierde Nota Waterhuishouding (NW4), 1998;
- Waternood;
- Waterbeheer voor de 21e eeuw (WB21);
- Nota Ruimte;
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), 2003;
- Europese Kaderrichtlijn Water (EKW);
- 'Handreiking watertoets 2', 2004;
- Waterkader, hoe kom ik tot een wateradvies, Waterschap Zuiderzeeland, januari 2007;
- Streekplan, provincie Flevoland;
- Ontwerp waterbeheerplan 2007-2011, 'meer dan water alleen'

Inventarisatie knelpunten en aandachtspunten
Bij de ontwikkeling van het gebied dient rekening gehouden te worden met mogelijke knelpunten en aandachtspunten ten aanzien van de waterhuishouding en riolering.

Conform de relevante thema's uit de 'handreiking watertoets deel 2' zijn voor de locatie Roggebotstaete de onderstaande aspecten relevant:

1. Riolering
2. Wateroverlast
3. Grondwateroverlast
4. Verdroging
5. Grond- en oppervlaktewaterkwaliteit
6. Inrichting en beheer
7. Volksgezondheid
8. Veiligheid

Deze aspecten 1 tot en met 8 worden onderstaand nader toegelicht. De overige aspecten die later in deze paragraaf worden genoemd, spelen bij de onderhavige ontwikkeling geen rol.

1. Riolering
   In de toekomstige situatie wordt het plangebied bestemd als instelling. Hierdoor ontstaan er vuil- en hemelwaterstromen. Voor het behalen van de basisinspanning en voor een optimale afstemming tussen de waterketen en het watersysteem zullen in de toekomstige situatie de vuil- en hemelwaterstromen gescheiden worden aangelegd. Het is (nog) niet bekend hoe de vuilwaterstroom afkomstig van de voorgenomen bebouwing (voorzieningen) in het plangebied zal worden verwerkt. Het kan niet worden aangesloten op een bestaand rioolstelsel of een IBA (Individuele behandelingsinstallatie van afvalwater). Tevens is de optie om een nieuwe persriolering naar de zuivering van Dronten niet maatschappelijk haalbaar. De verwerking van de vuilwaterstroom dient nader te worden onderzocht en uitgewerkt. Vooralsnog heeft het de voorkeur om gebruik te maken van een bestaande rioolpersleiding richting Kampen (aansluiting nabij asielzoekerscentrum).

2. Wateroverlast
   Door de ontwikkeling van het terrein wordt het watersysteem beïnvloed. Het verharde oppervlak binnen het plangebied neemt toe. Dit versnelt de afvoer van hemelwater en kan leiden tot wateroverlast. Het water zal in de toekomst worden vastgehouden in het gebied. Om de vereiste waterberging te realiseren, gaat de voorkeur uit naar berging in de reeds gerealiseerde watergangen rondom de terpen. Deze zijn bij het bouwrijp maken van het terrein ter compensatie van de voorgenomen realisatie van verharding reeds aangelegd. Ook kan worden gedacht aan de infiltratie en berging van hemelwater in infiltratievoorzieningen zoals wadi's. De uitwerking van de voorzieningen vindt plaats binnen het waterhuishoudkundig- en rioleringsplan. Voorkomen wordt dat het bestaande gebied, waar het plan op aansluit, geen hinder ondervindt van het plan.

3. Grondwateroverlast
   De grondwaterstanden in het plangebied fluctueren afhankelijk van het seizoen. Langs de dijk is er matige kwel aanwezig welke wordt afgevangen door de aanwezige kwelsloot. Ter plaatse van de terpen (waar de ontwikkeling plaatsvinden zal) voldoet de ontwateringsdiepte in de huidige situatie aan de ontwateringnormen voor bebouwing. Er wordt geen grondwateroverlast verwacht.

4. Verdroging
   De toekomstige situatie mag niet leiden tot verdroging van het gebied en omliggende terreinen. Voor het toekomstig in te richten terrein wordt uitgegaan van zogenaamd

grondwaterneutraal bouwen [Waterbeleid 21e eeuw'' (Rijk, IPO, Unie van Waterschappen en VNG]. In de toekomstige situatie vindt er bij voorkeur geen afvoer van hemelwater plaats naar het afwateringsysteem van een waterschap. Al het hemelwater wordt geborgen in de reeds gerealiseerde watergangen rondom de terpen of eventueel in een infiltratievoorziening. Bij de infiltratievoorziening komt de neerslag ten goede aan het (freatisch) grondwater. Hiermee is het plangebied grondwaterneutraal.

5. Grond- en oppervlaktewaterkwaliteit
   In de toekomstige situatie wijzigt de inrichting van het plangebied zodanig dat de waterkwaliteit zonder maatregelen negatief zal worden beïnvloed. Om de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater niet negatief te beïnvloeden, zal al het verontreinigd water afkomstig van de parkeerplaatsen gezuiverd worden afgevoerd. Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied, wel is het gesitueerd in een gebied voor kwetsbaar ondiep grondwater en oppervlaktewater. Verontreinigd water afkomstig van parkeerplaatsen zal niet ongezuiverd in de bodem worden geïnfiltreerd.

6. Inrichting en beheer
   In de huidige situatie zijn reeds watergangen ten behoeve van de bebouwing aangelegd. De afvoer van het water afkomstig van de ontwikkeling vindt onder vrij verval plaats en het waterbeheer is zelfregulerend. Wel zijn er peilregulerende kunstwerken vereist om de benodigde berging vast te kunnen houden en vertraagd af te voeren (bijv. knijpconstructie). Zowel de watergangen als de kunstwerken zijn bereikbaar voor beheer en onderhoud. De watergangen zijn voorzien van een onderhoudsstrook aan één zijde van de watergang (strook van minimaal 5 meter breed).

7. Volksgezondheid
   In de huidige situatie is de inrichting en het functioneren van het watersysteem afgestemd op het gebruik wonen. In de toekomst wijzigt dit naar een gebruik instelling. De inrichting en het functioneren worden hierop afgestemd. De toekomstige voorzieningen vormen geen risico's voor de volksgezondheid, omdat stilstaand water wordt voorkomen (voldoende ontwateringsdiepte en beperkte ledigingstijd) en de inrichting past bij het gebruik (flauwe taluds en beperkte waterdiepte).

8. Veiligheid
   In de toekomstige situatie vormt de bestaande bebouwing geen problemen voor de stabiliteit van de waterkering. De voorgenomen bebouwing is gesitueerd buiten de (concept) wettelijke vrijwaringszone van 50 meter vanuit de eigendomsgrens van de primaire waterkering.

Conform de handreiking watertoets wordt nog een aantal thema's onderkend. Deze thema's spelen niet voor 'Roggebotstaete' . Het betreffen de thema's watervoorziening (seizoensberging), natte natuur (HEN/ SED-wateren) en bodemdaling. Ten aanzien van verdroging en bodemdaling wordt het volgende opgemerkt:

1. Bodemdaling: op basis van de bekende bodemgegevens (zand op klei +veen (dunne laag veen) op zand) kan geconcludeerd worden dat de bodem matig zettingsgevoelig is. Er vinden geen wijzigingen plaats in de grondwatersituatie. Door de aanleg van de terpen heeft eventuele zetting naar verwachting reeds plaatsgevonden ter plaatse van

de ontwikkeling van de bebouwing. Er is dan ook geen reden om een noemenswaardige bodemdaling te verwachten ter plaatse van de terpen.

2. Natte natuur: het gebied ter plaatse van de terpen is niet aangewezen als natte natuur. Het noordelijke gedeelte van het terrein wel, maar er vinden geen ontwikkelingen plaats die deze (negatief) beïnvloeden. Wel zijn er mogelijkheden voor het ontwikkelen van ecologische zones langs de reeds gegraven waterpartij.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het waterbeleid van de diverse overheden (provincie, waterschap en gemeente). Bij de verdere uitwerking van de plannen zullen over een aantal onderwerpen nog keuzes moeten worden gemaakt. Er zal een oplossing voor het afvoeren van een rioolwater moeten worden gevonden; ook moet een beslissing worden genomen over het al dan niet aanleggen van infiltratievoorzieningen. Deze beslissingen kunnen worden genomen in het op te stellen waterhuishoudkundig- en rioleringsplan.

4.5 Natuurtoets

In februari/maart 2008 is door advies- en ingenieursbureau Oranjewoud een natuurtoets uitgevoerd. Het doel hiervan is om te bepalen of de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de natuurbeschermingswetgeving[1]. De natuurtoets vormt een belangrijk onderdeel in deze ruimtelijke onderbouwing, omdat het plangebied in de nabijheid van het Natura 2000 gebied Ketelmeer en Vossemeer en de provinciale ecologische hoofdstructuur is gelegen. Verstoring van deze waardevolle gebieden is niet gewenst.

Resultaten

Uit het onderzoek kan worden opgemaakt dat het plan niet leidt tot strijdigheid met de natuurwetgeving. In de eerste plaats worden geen negatieve effecten verwacht voor strikt beschermde planten- en diersoorten. Weliswaar bevinden zich beschermde planten- en diersoorten op het landgoed, c.q. worden deze verwacht, maar niet op de terpen waar gebouwd zal worden. De terpen zijn reeds bouwrijp gemaakt, kennen een strak beheersregime en bieden daarmee geen geschikte biotoop voor beschermde planten- en diersoorten. Pioniersoorten als de ruggestreeppad komen niet op de terpen voor.

Directe en indirecte effecten op de instandhoudingsdoelstelling van het Ketelmeer en Vossemeer zijn uitgesloten door de beperkte schaal van de ontwikkeling en de verwaarloosbare effecten van een toename van de recreatiedruk en verkeerstoename op de instandhoudingsdoelstellingen. Ten slotte heeft de realisatie van bebouwing, waaronder een gastenverblijf, geen effect op de wezenlijke waarden van de ecologische hoofdstructuur.

Conclusie

Uit de natuurtoets blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot strijd met de natuurwetgeving. Er behoeft geen ontheffing te worden aangevraagd en er zijn geen directe of indirecte effecten op de instandhoudingdoelstelling van het Natura 2000 gebied Ketelmeer en Vossemeer en de ecologische hoofdstructuur.

[1] Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en het Structuurschema Groene Ruimte

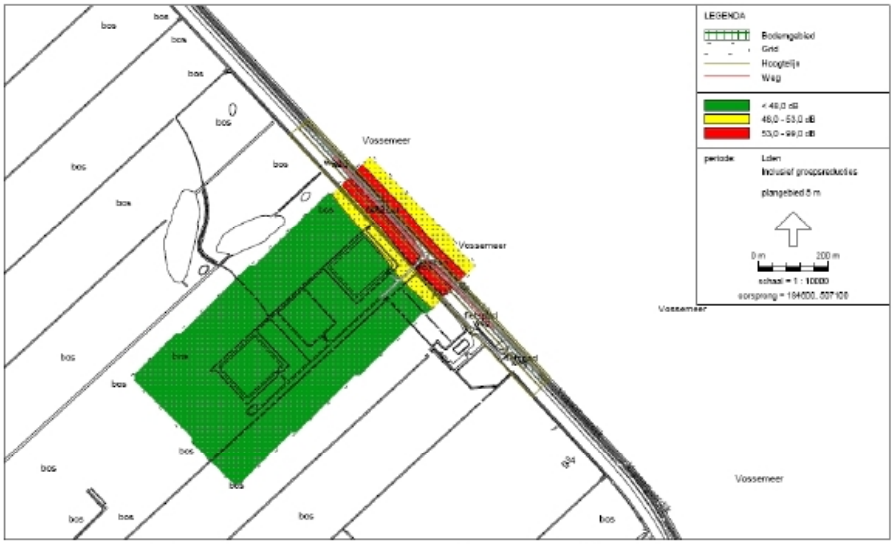
Om verstoring van de beschermde zoogdieren te beperken wordt voorgesteld om het terrein voorafgaand aan de werkzaamheden ongeschikt te maken als leefgebied voor de aanwezige zoogdieren (door aanwezige vegetatie kort te maaien en kort te houden). Daarnaast dient voorkomen te worden dat broedende vogels worden verstoord. Indien gedurende de broedperiode gewerkt wordt, dient nagegaan te worden of op of zeer nabij de terpen geen broedende vogels aanwezig zijn.

4.6 Akoestisch onderzoek

In april 2008 is door advies- en ingenieursbureau Oranjewoud een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het doel hiervan is om te bepalen of voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden voor geluid.

Resultaten

Binnen het plangebied bevinden zich twee geluidgevoelige bestemmingen: het gezondheidscentrum en de beheerderswoningen. Beide functies zijn op de derde terp gelegen. Deze terp bevindt zich op circa 500 meter van de Vossemeerdijk en is daarmee buiten de geluidzone van deze weg gelegen. Formeel behoeft derhalve niet aan de Wet geluidhinder te worden getoetst. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zijn de geluidcontouren van de weg desalniettemin in beeld gebracht, zie onderstaande figuur.



Uit de bovenstaande figuur blijkt dat de bebouwing geheel binnen de groene contour is gelegen. Binnen deze contour wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor geluid (48 dB).

Conclusie

Op grond van de Wet geluidhinder gelden er geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. Binnen het plangebied wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden voor geluid.

4.7 Luchtkwaliteit

In mei 2008 is door advies- en ingenieursbureau Oranjewoud een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Het doel hiervan is om te bepalen of de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de luchtkwaliteitseisen zoals opgenomen in titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer.

Resultaten

Uit het onderzoek blijkt dat de luchtkwaliteit als gevolg van de ontwikkeling weliswaar verslechtert, maar dat de grenswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide niet overschreden worden; dit zijn de belangrijkste stoffen waaraan getoetst moet worden.

Conclusie

Vanuit de wetgeving omtrent luchtkwaliteit gelden geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Externe veiligheid

In maart 2008 is door advies- en ingenieursbureau Oranjewoud een expertscan externe veiligheid uitgevoerd. Het doel hiervan is om te beoordelen of er vanuit de wetgeving omtrent externe veiligheid beperkingen gelden voor de voorgenomen ontwikkeling. In dat kader zijn de volgende risicobronnen geïnventariseerd:
1. Inrichtingen.
2. Transportroutes.
3. Buisleidingen.

Resultaten

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen inrichtingen die beperkingen opleveren. Ook bevinden er zich geen buisleidingen (hogedruk aardgastransportleidingen) nabij het plangebied. Over de provinciale weg N307 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Deze weg is echter op dermate grote afstand gelegen dat deze transportroute geen beperkingen oplevert. Een aandachtspunt is de nog te realiseren Hanzelijn (circa 2012) die op circa 3000 meter van het plangebied geprojecteerd is. Over deze transportroutes zullen ook gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In het kader van het Tracébesluit is voor de Hanzelijn gekeken naar het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). De PR-contour reikt niet tot in het plangebied van plan De Voorde en het GR blijft ver onder de oriënterende waarde. Geconcludeerd kan worden dat de Hanzelijn in de toekomst geen belemmering zal vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Vanuit de wetgeving omtrent externe veiligheid gelden er geen beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Archeologie

In juni/juli 2002 is door advies- en ingenieursbureau Oranjewoud een verkennend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd. In de periode september-oktober 2002 is door een provinciaal archeoloog aanvullend onderzoek verricht.

Resultaten

In de verrichte boringen en de zeeffracties zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen welke duiden op menselijke activiteiten dan wel aanleiding geven tot verder aanvullend onderzoek. Bij het zeven van de grondmonsters zijn naast veel rieten houtresten, enkele zaadresten ook enkele dierlijke resten aangetroffen wat aangeeft dat de conserveringstoestand goed is. Het Pleistocene zand wordt ter plaatse van de aan te leggen vijvers niet geraakt. Alleen de heipalen voor de gebouwen zullen zeer lokaal in dit zand doordringen.

Conclusie

Vanuit de wetgeving omtrent archeologie bestaan er geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Duurzaamheid

Voor het bereiken van een zo duurzaam mogelijke project op het landgoed Roggebotstaete wordt uitgegaan van een drie stappen strategie voor zowel het onderwerp energie als voor de ecologica ("Trias Energetica & Ecologica").
De vraagstelling over energie wordt beoordeeld op een beperkte energievraag, het gebruik van duurzame energiebronnen en het zo efficiënt mogelijk gebruiken van eindige energie bronnen.

Bij het ecologische vraagstuk wordt er een keuze gemaakt in materialen door het voorkomen van onnodig materiaal gebruik, toepassen van duurzame materialen en het efficiënt toepassen van eindige materialen of hergebruik.

Trias Energetica

STAP 1 - Beperk de energievraag

De vorm

- een compact gebouw heeft energetisch de voorkeur (weinig in- of uitstulpingen)
- geen extreme verschillen in de hoogte, breedte en diepte.

Isolatie

- hoge Rc-waarden, warmteweerstand van de constructie.
- koudebruggen te voorkomen.

Ventilatie

- Gebalanceerde ventilatie (de mechanisch aangezogen en afgevoerde lucht is gelijk)

Licht

- Veel daglicht (lichte kleuren en reflecterende oppervlakten beperken het energiegebruik voor kunstlicht + positief effect op het welzijn en functioneren de gebruiker)

Indeling: zonering en compartimentering

- situeer van koelere of warmere ruimten bij elkaar (*zoneren*) aan de juiste zijde van het gebouw
  (bijvoorbeeld, 'koelere' vertrekken, zoals keuken, entree en berging, aan de niet-zonzijde van het gebouw).
- functies van elkaar scheiden (compartimenteren). *(bijvoorbeeld, isoleren van vloeren en wanden t.b.v. koelere ruimten zoals archiefruimten of berging)*

STAP 2 - Gebruik duurzame energiebronnen

Zonne-energie

- Passieve zonne-energie (PZE) is met name geschikt in de koude jaargetijden.
  (bijvoorbeeld serres en atria die als warmtecollectoren dienen)
  in de warmere perioden zijn maatregelen als zonwering en dakoverstekken nodig om oververhitting te voorkomen.
- Actieve zonne-energie (Zon-thermische energie als zonneboilers of fotovoltaïsch (PV)). De oriëntatie op de zon en de helling van het dak is belangrijk

STAP 3 - Gebruik eindige energiebronnen efficiënt

- HR-installaties (cv-ketels, cv-warmwatercombinaties) en systemen voor LTV (lage temperatuur verwarming)
- HR-ventilatoren

TRIAS Ecologica

Materialen

Drie-stappen-strategie
Vanuit strategisch oogpunt kan een keuze voor materialen gebaseerd worden op de volgende uitgangspunten:

1. *Voorkom onnodig gebruik:* beperk het gebruik van grondstoffen. Niet bouwen of minder bouwen heeft veel meer effect dan de keuze tussen materiaal A of B. Een juiste afstemming van materiaalkeuze en hoeveelheid materiaal op de beoogde toepassing voorkomt onnodig gebruik.

2. *Gebruik eindeloze bronnen*. De keuze voor vernieuwbare grondstoffen,zoals duurzaam geproduceerd hout, vlas, leem, e.d., beperkt het gebruik van (eindige) primaire grondstoffen. Deze grondstoffen veroorzaken relatief weinig milieudruk. Het toepassen van vernieuwbare grondstoffen geeft een aanzienlijke verlichting van de milieudruk; houtskeletbouw (hsb) scoort in dit opzicht dan ook hoog.

3. *Gebruik eindige bronnen effectief*, bijvoorbeeld: zorg voor slank construeren, gebruik secundaire grondstoffen, overweeg de toepassing van sloop- en/of kringloopmaterialen, maak constructies demontabel, pas prefab-onderdelen toe. Maar ook: zorg voor het sluiten van stofkringlopen, vermijdt stoffen en materialen met een negatief milieueffect, enzovoort.

Materiaalhergebruik en afval
Hergebruik van (bouw)materiaal door het afval, liefst aan de bron, gescheiden kan worden.

- tijdens de *ontwerp- en bouwfase*: composietmaterialen (materialen die zijn samengesteld uit meerdere materialen en onlosmakelijk aan elkaar verbonden zijn) zijn later niet of nauwelijks te scheiden, terwijl monoliet materialen dat wel zijn. In de praktijk wordt nogal eens gebruik gemaakt van PUR-schuimen voor het dichten van kieren en voor hechtlijmen.

- tijdens het *fabricageproces*: recirculeren van vrijkomende materialen tijdens de productie is veelal direct mogelijk ofwel gebruik maken van prefab elementen

- in de *gebruiksfase*: het is tegenwoordig heel gebruikelijk om afval te scheiden: glas, GFT, papier, metaal, batterijen, kunststof flacons, enz. Dit betekent dat in het ontwerp al in of om een gebouw ruimte moet worden geschapen om dit afval (tijdelijk) op te slaan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan De Voorde op een zo duurzaam mogelijke manier wordt gebouwd. De energievraag wordt beperkt door onder andere op een slimme manier te isoleren en ventileren. Daarnaast worden duurzame energiebronnen zoveel mogelijk gebruikt en worden eindige energiebronnen zo efficiënt mogelijk gebruikt.

Er wordt bewust stilgestaan bij de keuze voor bouwmaterialen in elke fase van het bouwproces. Onnodig materiaal gebruik wordt voorkomen. Duurzame materialen worden zoveel mogelijk toegepast. Tot slot worden eindige materialen efficiënt toegepast of hergebruikt.

5 Juridische aspecten

5.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen door middel van de op de kaart aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende planregels (voorschriften genoemd onder de oude Wet Ruimtelijke Ordening) Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

In dit hoofdstuk wordt nadere uitleg gegeven over de planregels. De planregels bestaan uit vier hoofdstukken waarop in de volgende paragrafen respectievelijk wordt ingegaan:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

Daarna wordt aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van het bestemmingsplan.

5.2 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen:

§ Begrippen

In dit eerste artikel is een aantal noodzakelijke begripsbepalingen opgenomen welke worden gebruikt in de planregels. Het bevat definities teneinde misverstanden te voorkomen.

§ Wijze van meten

Het tweede artikel regelt hoe gemeten wordt. Opgemerkt wordt dat voor het bepalen van hoogten op de terpen uitgegaan wordt van het maaiveld van de terp zelf (zie onder de begripsbepalingen onder "Peil"). Bij de begripsbepaling "Peil" staat onder andere dat uitgegaan moet worden van de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein. In het geval van de terpen bestaat 'het aansluitende afgewerkte terrein' uit de terp.

5.3 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen. Deze kennen per bestemming globaal de volgende opzet:

§ bestemmingsomschrijving (in ieder geval);
§ bouwregels (in ieder geval);
§ ontheffing van de bouwregels (indien van toepassing);
§ gebruiksregels (indien van toepassing);
§ ontheffing van de bouwregels (indien van toepassing);
§ aanlegvergunning (indien van toepassing);
§ wijzigingsbevoegdheid ((indien van toepassing).

De volgende bestemmingen komen voor in dit bestemmingsplan:

§ Gemengd-1

Binnen de bestemming Gemengd-1 zijn diverse functies toegestaan: educatie, congressen en cultuur, met daaraan ondergeschikt een restauratieve voorziening, een overnachtingsaccommodatie en kantoren. Daarnaast is een aanduiding aangegeven voor de vrijwaringszone van de dijk. In deze aanduiding mag niet gebouwd worden, tenzij de waterbeheerder betrokken wordt bij de bouw. Daarnaast is een aantal regels gegeven omtrent bebouwingspercentage en bouwhoogte. Het bestemmingsvlak mag voor maximaal 24% worden bebouwd. De bouwhoogte voor 14% van het bestemmingsvlak bedraagt maximaal 20 meter. Voor de resterende 10% aan bebouwing die toegestaan is in het bestemmingsvlak, geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter.

§ Gemengd-2

Binnen de bestemming Gemengd-1 zijn diverse functies toegestaan: educatie, congressen en cultuur, met daaraan ondergeschikt een restauratieve voorziening, een overnachtingsaccommodatie en kantoren. Daarnaast is een aantal regels gegeven omtrent bebouwingspercentage en bouwhoogte. Het bestemmingsvlak mag voor maximaal 24% worden bebouwd. De bouwhoogte voor 17% van het bestemmingsvlak bedraagt maximaal 10 meter. Voor de resterende 7% aan bebouwing die toegestaan is in het bestemmingsvlak, geldt een maximale bouwhoogte van 15 meter.

§ Gemengd-3

Binnen de bestemming Gemengd-3 zijn diverse functies toegestaan: gezondheidszorg, educatie, zorgwoningen, dienstwoningen, woningen ten behoeve van educatie, cultuur en ontspanning. Daarnaast is een aantal regels gegeven omtrent bebouwingspercentage en bouwhoogte. Het bestemmingsvlak mag voor maximaal 19% worden bebouwd. De bouwhoogte voor 11% van het bestemmingsvlak bedraagt maximaal 10 meter. Voor de resterende 8 aan bebouwing die toegestaan is in het bestemmingsvlak, geldt een maximale bouwhoogte van 15 meter.

§ Natuur

De bestemming Natuur behelst het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarde van de gronden. Daarnaast mogen ook water, fiets- en voetpaden, e.d. gerealiseerd worden. Er zijn ook enkele bouwregels en gebruiksregels gegeven. Net als in de bestemming Gemengd-1 is een aanduiding aangegeven voor de vrijwaringszone van de dijk. In deze aanduiding mag niet gebouwd worden, tenzij de waterbeheerder betrokken wordt bij de bouw. Via een aanlegvergunningstelsel zijn de natuurwaarden beschermd.

§ Verkeer

De gronden binnen de verkeersbestemming zijn bestemd voor de verkeersafwikkeling, verblijfsgebied, voet- en fietspaden en (openbare) parkeervoorzieningen. Ook zijn groenvoorzieningen en water toegestaan. Ten aanzien van bouwwerken, zoals abri's en nutsgebouwen, zijn diverse bouwregels opgenomen. Ten aanzien van de parkeervoorzieningen is een parkeernorm voorgeschreven. Net als in de bestemming Gemengd-1 is een aanduiding aangegeven voor de vrijwaringszone van de dijk. In deze aanduiding mag niet gebouwd worden, tenzij de waterbeheerder betrokken wordt bij de bouw.

5.4 Algemene regels

Dit hoofdstuk regelt de volgende onderwerpen:

§ Anti-dubbeltelbepaling

Hierdoor wordt bepaald dat gronden niet tweemaal voor een bouwvergunning in aanmerking kunnen komen.

§ Algemene gebruiksregels

Ook enkele gebruiksregels gelden voor alle bestemmingen en zijn daarom in het hoofdstuk algemene regels opgenomen. Het is bijvoorbeeld verboden om grond te gebruiken als stort- of opslagplaats of ten behoeve van prostitutie. Er is een artikel opgenomen ten behoeve van ontheffing van de gebruiksregels.

§ Algemene ontheffingsregels

Hierin wordt onder andere geregeld dat ontheffing mag worden verleend van bepaalde hoogten, percentages en afstandseisen, dat bouw- en bestemmingsgrenzen worden overschreden en dat enkele bouwhoogten worden vergroot. Hieraan zijn enkele voorwaarden en beperkingen verbonden. Er is een artikel opgenomen ten behoeve van ontheffing van de ontheffingsregels.

§ Algemene procedureregel

Hierin is bepaald dat voor wijzigingen of ontheffingen afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Hierin is precies voorgeschreven welke procedure (inclusief de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen) gevolgd dient te worden, indien de gemeente voornemens is om een wijziging of ontheffing te verlenen.

§ Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat er onduidelijkheid ontstaat over de relatie tussen de bouwverordening en het bestemmingsplan.

5.5 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de volgende twee artikelen:

§ Overgangsrecht

Het overgangsrecht betreft regels ten aanzien van bouwwerken en gebruik die niet (geheel) passen in dit nieuwe bestemmingsplan. Tevens is een hardheidsclausule opgenomen die bepaalt dat ontheffing verleend kan worden van het overgangsrecht.

§ Slotregel

In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan aangehaald kan worden (titel van het bestemmingsplan).

5.6 Handhaving

De zorg dat het plangebied qua bebouwing en gebruik gedurende de planperiode (10 jaar) in overeenstemming blijft met het geldende bestemmingsplan valt onder het begrip handhaven.

Goede handhaving vereist dat, naast de overheid ook belanghebbenden en de gebruikers van een plangebied op eenvoudige wijze kennis kunnen nemen van de inhoud van het geldende bestemmingsplan. Dit betekent een goede communicatie tijdens de totstandkoming van het bestemmingsplan (preventieve handhaving). Aan deze voorwaarde wordt voldaan bij voorliggend bestemmingsplan. Het bestemmingsplan doorloopt een uitgebreide procedure waarbij belanghebbenden op diverse momenten de gelegenheid hebben om een reactie in te dienen. Deze reacties worden door het college en de gemeenteraad beoordeeld.

Daarnaast zijn de planregels op een dusdanige wijze geformuleerd dat de handhaving van het bestemmingsplan voor een ieder duidelijk kan zijn. Dit is met name gelegen in de heldere en eenduidige formulering van de bestemmingsomschrijving, bouw- en gebruiksregels, waarin een opsomming is opgenomen van de verschillende manieren van bebouwing respectievelijk gebruik van gronden en bouwwerken. Ook is aangegeven welke bebouwing en welk gebruik in ieder geval in strijd zijn met de bestemming.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan is het van belang dat het bestemmingsplan goed toegankelijk en raadpleegbaar is. Om dit te bereiken is dit bestemmingsplan geschikt gemaakt voor raadpleegbaarheid via internet.

5.7 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008

Dit bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP). Deze SVBP maakt onderdeel uit van een set Standaarden en Regels 2008 die door het ministerie van VROM ontwikkeld is.

De SVBP schrijft voor op welke wijze de plankaart verbeeld moet worden. Dit houdt in dat bijvoorbeeld de benaming van de bestemmingen en het kleurgebruik in deze Standaard opgenomen. De SVBP wordt verplicht gesteld vanaf 1 juli 2009. Vooruitlopend hierop voldoet dit bestemmingsplan reeds aan de SVBP.

6 Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling en -uitvoering is in goed overleg en in samenwerking met de gemeente Dronten op basis van particulier initiatief gestart. De gemeente Dronten heeft zich per brief aan De Voorde bereid verklaard om zich, binnen haar publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden, maximaal in te zullen spannen om de vestiging van Stichting De Voorde op landgoed Roggebotstaete mogelijk te maken.

De initiatiefnemer heeft een sluitende exploitatie waarbij tevens een geldbedrag gereserveerd is voor eventuele planschade. Tussen de gemeente Dronten en de initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst afgesloten waarin bovenstaande is opgenomen.

7 Resultaten van vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan landgoed Roggebotstaete - plan De Voorde (8080) is verzonden aan diverse instanties ten behoeve van het overleg op grond van artikel 3.1.1 Bro (Besluit op de ruimtelijke ordening).

Het voorontwerp is verzonden aan de volgende instanties:

1. VROM-Inspectie, regio Noordwest;
2. Provincie Flevoland, afdeling ROV;
3. Waterschap Zuiderzeeland;
4. Gemeente Kampen;
5. Vereniging Eigenaren Ketelhaven;
6. Staatsbosbeheer, Regio Oost;
7. Stichting Milieugroep Dronten.

Van de VROM-inspectie, de provincie Flevoland en de Stichting Milieugroep Dronten is een reactie ontvangen. Deze overlegreacties en de gemeentelijke beantwoording zijn in een Reactienota opgenomen (zie bijlage). In de Reactienota is aangegeven of de gemaakte opmerkingen aanleiding gaven tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

BIJLAGE

REACTIENOTA
BESTEMMINGSPLAN ROGGEBOTSTAETE - PLAN DE VOORDE (8080)

September 2008

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK

1. Inleiding

2. Vooroverleg artikel 3.1.1 Bro

Bijlagen - Kopieën vooroverlegreacties

1. INLEIDING

Het voorontwerp bestemmingsplan Roggebotstaete - plan De Voorde (8080) heeft het traject van vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening doorlopen. In deze reactienota wordt ingegaan op alle reacties die ontvangen zijn. Het voorontwerp bestemmingsplan zal waar nodig worden aangepast naar aanleiding van de opmerkingen die in deze nota gemaakt zijn. De nota zelf zal worden opgenomen in het bestemmingsplan, dat als ontwerp ter inzage zal worden gelegd.

In het navolgende worden de vooroverlegreacties samengevat en voorzien van gemeentelijk commentaar.

2. VOOROVERLEG

In het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) 2008, is het voorontwerp bestemmingsplan Roggebotstaete - plan De Voorde (8080) toegezonden aan:

1. Provincie Flevoland, afdeling ROV;
2. VROM Inspectie, regio Noordwest
3. Waterschap Zuiderzeeland
4. Gemeente Kampen
5. Vereniging Eigenaren Ketelhaven
6. Staatsbosbeheer, Regio Oost
7. Stichting Milieugroep Dronten

Met betrekking tot de instanties genoemd onder 1, 2 en 7 is hieronder een samenvatting gegeven van de vooroverlegreactie, met daarbij cursief de gemeentelijke beantwoording. De ontvangen vooroverlegreacties worden als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Van de overige instanties is geen reactie ontvangen.

1. Provincie Flevoland, afdeling ROV (1 september 2008)

<u>Provinciaal beleid</u>
Het voorgestelde plan past niet binnen het Omgevingsplan Flevoland 2006 en de beleidsregel "Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied". Het gaat hierbij om afwijking van twee essentiële elementen ten aanzien van "nieuwe solitaire clusters" en "niet-agrarische functies in het buitengebied". Er zijn mogelijkheden om van het provinciaal beleid af te wijken op basis van het experimentenkader. Hiervoor dient een integraal plan als onderlegger te worden opgesteld waarin de pluspunten voor het gebied worden benoemd.

Reactie:
Inmiddels is een integraal plan opgesteld waarin de pluspunten worden benoemd.

<u>Stiltegebied</u>
Er is nog geen aandacht geschonken aan het milieubeschermingsgebied voor stilte waaraan het plangebied grenst. Dit betekent dat de maximale geluidsbelasting vanwege een geluidsbron buiten het milieubeschermingsgebied maximaal een niveau van 35 dB(A) gemiddeld per uur op 50 meter in het milieubeschermingsgebied mag hebben, gerekend vanaf de grens van het milieubeschermingsgebied. Aangetoond moet worden dat de ontwikkeling in het plangebied geen belemmering vormt voor het milieubeschermingsgebied voor stilte.

Reactie:
Aan § 3.2 van de plantoelichting is een subparagraaf toegevoegd waarin aandacht is geschonken aan het milieubeschermingsgebied voor stilte. Conclusie luidt dat het plan voldoet aan de richtlijnen ten aanzien van de geluidsbelasting, zoals die zijn opgenomen in de Verordening voor de fysieke leefomgeving Flevoland.

Ecologie
Verzocht wordt om een passage toe te voegen dat er geen bouwwerkzaamheden mogen plaatsvinden tijdens het broedseizoen, tenzij vooraf wordt nagegaan of er vogels in de directe omgeving aan het broeden zijn.

Reactie:
Dergelijke passage stond reeds in het rapport Natuurtoets, maar is voor de volledigheid ook toegevoegd aan § 4.5 van de plantoelichting.

2. VROM Inspectie, Regio Noordwest (26 augustus 2008)

Externe veiligheid
Op ongeveer 3 km van het plangebied zal in 2012 de Hanzelijn gerealiseerd zijn waarover gevaarlijke stoffen vervoerd zullen worden. In de plantoelichting staat dat onbekend is in hoeverre deze transportader een belemmering zal volgen voor de voorgenomen ontwikkeling. In het onlangs vastgestelde bestemmingsplan Hanzelijn wordt aandacht gegeven aan het Tracébesluit. Geadviseerd wordt de paragraaf aan te vullen met bekende gegevens.

Reactie:
We hebben de betreffende informatie over de Hanzelijn toegevoegd aan zowel de Memo "Expertscan externe veiligheid" als de plantoelichting.

Luchtkwaliteit
Het onderzoek luchtkwaliteit werd gemist bij de stukken. Verzocht wordt dit onderzoek als bijlage bij het bestemmingsplan te voegen.

Reactie:
Het rapport luchtkwaliteit was opgenomen in het bijlagenrapport (na de Verkeersmemo). Dit rapport blijft onderdeel uitmaken van de bijlagen.

7. Stichting Milieugroep Dronten (2 september 2008)

De Stichting Milieugroep Dronten heeft bij brief van 27 augustus 2008 voorlopig commentaar gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan Roggebotstaete – plan De Voorde. In die brief gaven zij aan dat zij bereid waren hun standpunten in een gesprek toe te lichten. Dit gesprek heeft op 2 september 2008 plaatsgevonden. Hierbij waren vertegenwoordigers van de Stichting Milieugroep Dronten en van Stichting deVoorde aanwezig. Naar aanleiding van dit gesprek heeft de Stichting Milieugroep Dronten bij brief van 2 september 2008 laten weten dat zij zich volledig kunnen vinden in het voorontwerp bestemmingsplan Roggebotstaete - plan De Voorde. De brief van 2 september 2008 is als bijlage opgenomen.

Reactie:
De reactie is voor kennisgeving aangenomen.

BIJLAGEN - KOPIEËN VOOROVERLEGREACTIES

PROVINCIE FLEVOLAND

Postbus 55
8200 AB Lelystad

Telefoon
(0320)-265265
Fax
(0320)-265260
E-mail
provincie@flevoland.nl
Website
www.flevoland.nl

GEMEENTE DRONTEN
INGEKOMEN
03 SEP 2008
REG.NR. : U08.013473
ROUTING : REO / Erik
KOPIE AAN :
OPMERKING:

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Dronten
Postbus 100
8250 AC DRONTEN

Datum	*Bijlagen*	*Uw kenmerk*	*Ons kenmerk*
1 september 2008	-	U08.013472/REO/EH	723962

Onderwerp
Voorontwerp bestemmingsplan
"landgoed Roggebotstaete – plan De Voorde (8080)"

Geacht college,

Het voorontwerp bestemmingsplan "landgoed Roggebotstaete - plan De Voorde (8080)", dat u mij in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft toegezonden, geeft mij aanleiding het volgende op te merken.

Het plan
Enkele jaren geleden is op de voormalige boomkwekerij van de Rijksdienst voor de IJsselmeerpolders landgoed Roggebotstaete aangelegd. Het landgoed bestaat uit een natuurgebied met enkele waterpartijen en drie bouwkavels op terpen. Op deze terpen zouden drie woongebouwen worden aangelegd, deze bebouwing is echter nooit gerealiseerd.
De stichting De Voorde biedt trajecten, trainingen en opleidingen die gericht zijn op een duurzame verandering. De programma's zijn gebaseerd op universeel spiritueel gedachtegoed. Elk programma is een vertaling op maat naar concrete leef- en werksituaties van deze tijd. De stichting wil haar activiteiten overplaatsen naar het landgoed Roggebotstaete. De ideeën en uitgangspunten die ten grondslag hebben gelegen aan het landgoed worden door de stichting overgenomen en uitgevoerd, behalve voor wat betreft de bebouwing van de terpen. Op terp 1 wil de stichting een bezoekerscentrum, een opleidingscentrum, kantoren, een hotel en restaurant, in totaal geschikt voor 680 personen, realiseren. Op terp 2 zijn kantoren en een gastenhuis gepland, hier is plaats voor 270 personen. Op terp 3 wil de stichting een wellnesscenter, een gezondheidscentrum, een gastenhuis, een gildeplek, een jongerenplek en vijf dienstwoningen bouwen waar 257 personen aanwezig kunnen zijn. Alleen het restaurant op terp 1 heeft een openbaar karakter.

Provinciaal beleid
In het voorontwerp bestemmingsplan wordt gesteld dat het plan past binnen het provinciaal ruimtelijke beleid omdat de plannen de verweving van de natuur- en ecologische waarden met economische functies behelzen. Dit is onjuist. De oorspronkelijke plannen betroffen natuurontwikkeling en wonen. Dit past binnen het de regeling die speciaal voor landgoederen is opgenomen in het Omgevingsplan Flevoland 2006 (Omgevingsplan). De ontwikkeling die in het voorontwerp bestemmingsplan wordt voorgesteld past niet in de regeling voor landgoederen. Ook past de ontwikkeling niet in de beleidsregel "Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied". Het betreft hier immers een nieuwe niet-agrarische functie, waarbij geen sprake is van een kleinschalige ontwikkeling. Geconcludeerd moet dan ook worden dat de ontwikkeling afwijkt van twee van de essentiële elementen uit het Omgevingsplan. Deze elementen zijn;

- Nieuwe solitaire clusters van bebouwing buiten de stedelijke gebieden worden in principe uitgesloten.

Inlichtingen bij	*Doorkiesnummer*	*Verzonden d.d.*	*Bezoekadres*
J. Grutters	0320 265508	02 SEP. 2008	Visarenddreef 1 Lelystad

- Nieuwe niet-agrarische functies mogen de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten van het gebied niet aantasten. Ook moet rekening gehouden worden met de landschappelijke en cultuurhistorische basiskwaliteiten. Vestiging in het buitengebied van activiteiten die thuishoren op een bedrijventerrein of in een woonkern is in principe niet toegestaan. Milieuhygiënisch, landschappelijk en verkeerstechnisch ongewenste effecten moeten worden voorkomen.

Zoals in het Omgevingsplan is aangegeven, is het denkbaar dat het beleidskader voor het landelijk gebied in dit plan en in de beleidsregel 'kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied' te beperkend blijkt te zijn om gewenste integrale ontwikkelingen met wonen, recreatie, natuur, water en bedrijvigheid, zoals aangegeven in de ontwikkelingsvisie 2030 (figuur 2), mogelijk te maken. In dat geval kan op experimentele basis het planologisch regime voor dat gebied worden verruimd. Voorwaarde is dan wel dat hieraan een tussen gebiedspartners overeengekomen integraal plan voor dat gebied ten grondslag ligt, waarin een kwaliteitsimpuls voor het gebied wordt aangetoond. De provincie kan aan de verruiming van het regime de voorwaarde stellen dat verevening plaatsvindt van kosten en opbrengsten van onderdelen van het plan of programma.

Het integrale plan moet inzicht bieden in:

- de ambities voor het versterken van de vitaliteit van het landelijk gebied;
- het waarborgen en verbeteren van de kwaliteit van het landelijk gebied (natuur, landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, extensieve vormen van recreatie), bijvoorbeeld door eisen van verevening en randvoorwaarden voor nieuwe functies te stellen;
- de wijze waarop met de bestaande situatie en functies in het gebied wordt omgegaan;
- de wijze waarop hierbij omgegaan wordt met natuurwaarden (saldobenadering);
- de wijze waarop het experiment past binnen de ontwikkelingsvisie 2030 en bijdraagt aan de provinciale opgaven voor de speerpunten.

Uit het plan moet voorts blijken dat de in het Omgevingsplan genoemde essentiële elementen niet worden aangetast. Van de essentiële elementen mag niet worden afgeweken zonder herziening van het Omgevingsplan volgens de daarvoor vereiste procedure.

Alvorens besloten kan worden tot medewerking aan planontwikkeling op experimentele basis, dienen de in het Omgevingsplan voorgeschreven procedureregels in acht te worden genomen, waarbij Provinciale Staten worden geraadpleegd.

Wellicht is het mogelijk het experimentenkader toe te passen op de door u gewenste realisering van het landgoed Roggebotstaete. De ontwikkeling is voorzien in een gebied dat in het Omgevingsplan is aangeduid als "zoekgebied combinatie landbouw, natuur (inclusief landgoederen), verblijfsrecreatie en waterbeheer". Aan de hand van een integraal plan dat voldoet aan de hierboven weergegeven inhoudelijke vereisten kan bepaald worden of er in dit geval sprake kan zijn van verruiming van het beleid op experimentele basis.

Geluid

In het voorontwerp bestemmingsplan wordt geen aandacht besteed aan het aangrenzende milieubeschermingsgebied voor stilte. U zult moeten aantonen in hoeverre de vastgelegde milieukwaliteit in het deel van het Roggebotzand, dat als milieubeschermingsgebied voor stilte is aangewezen, wordt bedreigd. Conform de Verordening voor de fysieke leefomgeving Flevoland geldt op 50 meter vanuit de grens van het aangewezen gebied (het gebied in) een richtwaarde voor de maximale geluidbelasting die 35 dB(A) bedraagt als uurgemiddeld niveau. Naar verwachting zal de ontwikkeling op dit gebied geen problemen geven, maar dat moet wel uit het bestemmingsplan blijken.

PROVINCIE FLEVOLAND

Bladnummer
3
Ons kenmerk:
723962

Natuur
Gelieve in de toelichting op te nemen dat de werkzaamheden niet worden uitgevoerd tijdens de broedtijd van vogels. Wanneer men toch werkzaamheden wil verrichten in deze periode dan moet vooraf eerst worden nagegaan of er vogels in de directe omgeving broeden.

Voor wat betreft de onderdelen externe veiligheid en luchtkwaliteit verwijs ik u naar de reactie van de VROM-Inspectie van 26 augustus 2008.

Hoogachtend,

het hoofd van de afdeling Ruimte, Wonen en Natuur,

mw. drs. M.F.A. Haselager

VROM Inspectie

VROM-Inspectie
Regio Noord-West
Amsterdam-Utrecht-Flevoland

Kennemerplein 6-8
Postbus 1006
2001 BA Haarlem

mw E.S. Hingst
Telefoon 023 - 5150730
Fax 023 - 5150777
www.vrom.nl

Het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Dronten
Postbus 100
8250 AC DRONTEN

GEMEENTE DRONTEN
INGEKOMEN
28 AUG 2008
REG.NR. : I/0805409
ROUTING : Reo
KOPIE AAN :
OPMERKING:

Voorontwerpbestemmingsplan 'Roggebotstaete-plan De Voorde'

Datum	Kenmerk	Afschrift aan
26 augustus 2008	VI/NW/20080011421/RN	Provincie Flevoland, afdeling Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting
Uw brief	Uw kenmerk	
23 juli 2008	U08.014576/REO/EH	

Geacht College,

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening ontving ik van u het bestemmingsplan '"Roggebotstaete – plan De Voorde' om advies.

Naar aanleiding van de decentrale sturingsfilosofie van de Nota Ruimte heeft het kabinet besloten om zoveel mogelijk tot één reactie te komen ten aanzien van de beoordeling van ruimtelijke plannen. Besloten is de VROM-Inspectie met betrekking tot de advisering van de gemeentelijke plannen een coördinerende rol te laten vervullen.Deze werkwijze houdt in dat de VROM-Inspectie voortaan de reacties van alle betrokken rijksdiensten in één gezamenlijke rijksreactie zal verwoorden. In dat kader meld ik u dat uw verzoek om advies aanleiding geeft tot het maken van de volgende opmerkingen.

Externe veiligheid
Op ongeveer 3000 meter van het plangebied zal in 2012 de Hanzelijn gerealiseerd zijn. Deze zal worden gebruikt voor vervoer van gevaarlijke stoffen. In de toelichting op het plan staat dat onbekend is in hoeverre deze transportader een belemmering zal vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. In uw onlangs vastgestelde bestemmingsplan 'Hanzelijn' wordt aandacht gegeven aan het Tracébesluit. Onder andere wordt aangegeven waar de 10^{-6} contour ligt. Ik adviseer u de paragraaf (4.8) te corrigeren uitgaande van deze, u bekende, gegevens.

Luchtkwaliteit
Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit, hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet Milieubeheer opvolger van het Besluit luchtkwaliteit 2005 van kracht. Volgens de Wet luchtkwaliteit dient bij het bestemmingsplan aannemelijk te worden gemaakt of het projecten bevat die wel of niet bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. U stelt in paragraaf 4.7 van de toelichting dat een luchtkwaliteitsonderzoek heeft aangetoond dat het plan voldoet aan de kwaliteitseisen zoals opgenomen

VROM verandert! Kijk voor meer informatie op www.vrom.nl

→

in de nieuwe wet. Ik heb het onderzoek zelf echter gemist bij de door u aan mij gezonden stukken. Ik verzoek dit luchtkwaliteitsonderzoek als bijlage bij het bestemmingsplan te voegen.

Hoogachtend,
de inspecteur

ir. H.P. de Vries

Biddinghuizen, 2 september 2008

Van: **STICHTING MILIEUGROEP DRONTEN**
p/a Buitenkant 2
8256 CA BIDDINGHUIZEN
Aan: **College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Dronten**
Postbus 100
8250 AC DRONTEN
Betreft: **Voorontwerp bestemmingsplan landgoed Roggebotstaete – plan De Voorde**

Geacht college,

Op 27 augustus jl. deden wij u een brief toekomen met *ons voorlopig commentaar* op het door u voor dat doel aan ons toegezonden Voorontwerp bestemmingsplan Roggebotstaete – De Voorde. In die brief gaven wij u aan dat wij bereid waren onze standpunten in een gesprek toe te lichten. Wij hebben het als plezierig en constructief ervaren dat reeds vandaag een inhoudelijk gesprek op dat vlak heeft plaats gehad tussen ons en Stichting De Voorde. U bent op de hoogte gesteld van dit gesprek. Namens de directie van Stichting De Voorde was aanwezig dhr. A. van Wijlen; namens de Stichting Milieugroep Dronten waren aanwezig dhr. A.W.C. van Veelen (voorzitter), dhr. E. Heling (secretaris) en dhr. G.H. van Duuren.

Onze brief is uitgebreid aan de orde geweest, we hebben over en weer standpunten uitgewisseld en we hebben vervolgens vastgesteld dat er kansen en mogelijkheden liggen voor creatieve samenwerking met elkaar. In het navolgende treft u een korte samenvatting van het besprokene aan; wij verzoeken u het schrijven dat thans voor u ligt te beschouwen als *ons definitieve commentaar* op het voorontwerp en dit als zodanig op te laten nemen in de stukken. Hiermee komt dus onze brief met voorlopig commentaar aan u d.d. 27.08.2008 te vervallen.

Samenvatting van het besprokene

- Stichting De Voorde is gebaat bij rust en stilte; de stichting wenst in respectvolle harmonie met de natuur haar activiteiten te ontplooien en zal er alles aan doen om de ecologische potentie van het landgoed ten volle tot zijn recht te laten komen. Ook de Milieugroep Dronten is er warm voorstander van de natuur de plek te geven die zij verdient, niet in de laatste plaats overigens omdat Roggebotstaete voor een groot deel onderdeel uitmaakt van de EHS en ook nog eens tegen een Natura 2000 gebied aan ligt. Afgesproken wordt dat de Milieugroep in de toekomst creatieve inbreng geboden wordt op het gebied van natuurbeheer op het landgoed. Te denken valt hierbij aan zaken als maaibeheer en –beleid, maar ook aan afsluiting van bepaalde gebieden of paden in het broedseizoen (en aanbieden van alternatieven), zoeken naar alternatieve, diervriendelijke mogelijkheden op het gebied van avond- en nachtverlichting, optimaliseren van vleermuis-vliegroutes, etc.
- Hoewel de Milieugroep Dronten aanvankelijk huiverig stond tegenover het in het Voorontwerp gepresenteerde, logge computermodel van de bouwplannen, blijkt bij nader inzien en vooral na presentatie en uitleg van het werkelijk voorgenomene dat het hier om een sobere, aantrekkelijke en landschap en natuur respecterende architectuur gaat die zeer wel past bij de omgeving van Roggebotstaete. De bebouwing is lichtvriendelijk van aard, geluidsarm en blijft op respectvolle wijze op afstand van de zo rijke natte en droge natuur elders op het landgoed. De parkeeroplossingen tenderen in de richting van "visueel

onzichtbaar blik" en de rioolwaterafvoer zal indien enigszins mogelijk energiezuinig op de lokatie zelve worden aangelegd.

- De vrees van de Milieugroep voor grote groepen natuurverstorende wandelaars op de dijk en in de EHS-zone van het landgoed, komend vanuit De Voorde is ongegrond. Zo werkt De Voorde niet. Dagjesmensen van buitenaf zullen er echter altijd zijn. Daarom zal er in gezamenlijkheid via het op stapel staande beheersplan gezocht worden naar mogelijke sturingsmechanismen. Uitgangspunt is natuurlijk wel, dat Roggebotstaete een voor het publiek opengesteld landgoed is en blijft, waarbij controle op de naleving van de regels van het huis een steeds weerkerend punt van aandacht zal zijn.
- De Voorde wordt gefaseerd aangelegd, maar het zal geenszins zo zijn, dat er jaar in jaar uit sprake zal zijn van een bouwput. De verkeersprognoses zijn na bestudering van de feiten en in de wetenschap dat De Voorde aantoonbaar gebruik maakt van eigen pendeldiensten (door dhr. Vermijs van De Voorde ter vergadering per mail aangereikt) correct.
- De vrees van de Milieugroep dat Roggebotstaete onverhoopt in handen kan komen van een pretpark-organisatie die massatoerisme gaat creëren is ongegrond. Enerzijds maakt Roggebotstaete deel uit van de EHS en heeft voor tientallen jaren verplichtingen aangegaan met het rijk als het gaat om natuurbeheer en rustige recreatie, anderzijds is er ook nog een omgevingsplan van de provincie dat dit belet. Massatoerisme, pretparken e.d. zijn hier derhalve niet aan de orde.
- *Dit alles overziend kan de Milieugroep zich vinden in het Voorontwerp bestemmingsplan landgoed Roggebotstaete – De Voorde en stelt het op prijs dit verslag op te laten nemen in de stukken als zijnde het commentaar van Stichting Milieugroep Dronten.*

Aldus besproken en vastgesteld te Biddinghuizen op 2 september 2008,

A.W.C. van Veelen, voorzitter Stichting Milieugroep Dronten
E. Heling, secretaris Stichting Milieugroep Dronten
G.H. van Duuren, Stichting Milieugroep Dronten
A. van Wijlen, Stichting De Voorde

Planregels

Inhoud **Blz.**

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	4
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	5
Artikel 3	Gemengd-1	5
Artikel 4	Gemengd-2	7
Artikel 5	Gemengd-3	8
Artikel 6	Natuur	9
Artikel 7	Verkeer	11
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	12
Artikel 8	Antidubbeltelregel	12
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	12
Artikel 10	Algemene ontheffingsregels	12
Artikel 11	Algemene procedureregel	13
Artikel 12	Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	13
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	14
Artikel 13	Overgangsrecht	14
Artikel 14	Slotregel	15

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

In deze regels wordt verstaan onder:

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan:
het bestemmingsplan landgoed Roggebotstaete - plan De Voorde (8080) van de gemeente Dronten.

1.2 Bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0303.ROGGEBOTSTAETE-0001.

1.3 Aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.4 Aanduidingsvlak:
een op de verbeelding aangegeven vlak waarop een aanduiding betrekking heeft.

1.5 Bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.6 Bebouwingspercentage:
een op de plankaart of in de planregels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwvlak, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.7 Begane grond:
een bouwlaag waarvan het vloerpeil ten hoogste 1,20 meter boven peil ligt.

1.8 Bestaand:
a. bij bouwwerken: zoals die zijn of rechtens mogen zijn op het tijstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
b. bij gebruik: zoals dat is of rechtens mag zijn op het tijdstip dat het plan rechtskracht verkrijgt.

1.9 Bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.

1.10 Bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.11 Bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.12 Bouwlaag:
doorlopend gedeelte van een van een gebouw dat door op gelijke of vrijwel gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder, met dien verstande dat een souterrain of kelderverdieping niet als bouwlaag wordt beschouwd indien de bovenkant van de vloer waarmee het souterrain wordt afgedekt maximaal 1,20 meter boven peil ligt.

1.13 Bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.14 Bouwperceelgrens
De grens van een bouwperceel.

1.15 Bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.16 Bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond bedoeld om ter plaatse te functioneren.

1.17 Congres:
grote vergadering of bijeenkomst van deskundigen op een bepaald vakgebied.

1.18 Cultuur:
activiteiten en/of bijeenkomsten waarbij kunst, wetenschap, religie en gelijksoortige voortbrengselen van een gemeenschap centraal staan.

1.19 (Dag)recreatief medegebruik:
een (dag)recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan.

1.20 Dienstwoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.21 Educatie:
activiteiten en/of bijeenkomsten waarbij onderwezen of opgevoed wordt.

1.22 Gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.23 Gezondheidszorg:
materiële en immateriële zorg voor het geestelijk en lichamelijk welzijn van de mens.

1.24 Hoofdgebouw:
een gebouw dat op een bouwperceel, door zijn functie, indeling en/of afmetingen, als het belangrijkste valt aan te merken.

1.25 Kantoor:
voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan of geholpen.

1.26 Overnachtingsaccommodatie:
gebouw of onderdeel van een gebouw waarin deelnemers en/of bezoekers van professioneel georganiseerde activiteiten en/of aangeboden diensten kunnen overnachten, daaronder begrepen congressen, educatieve en/of culturele bijeenkomsten en zorgverlening.

1.27 Peil:
a. bij ligging op een afstand van minder dan 10 meter uit de as van de weg: de kruin van de weg;
b. bij ligging anderszins: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein.

1.28 Restauratieve voorziening:
gebouw of onderdeel van een gebouw waarin maaltijden en/of dranken worden verstrekt voor consumptie ter plaatsen en dat ten dienste staat van de uitoefening van professioneel aangeboden diensten, daaronder begrepen de organisatie van congressen, educatieve en/of culturele bijeenkomsten en zorgverlening.

1.29 Seksinrichting:
de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.30 Woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.31 Woning ten behoeve van educatie:
een woning, bedoeld voor deelnemers aan activiteiten en/of bijeenkomsten waarbij onderwezen of opgevoed wordt.

1.32 Zorgwoning:
woning geschikt voor mensen met een intensieve zorgvraag.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.1.2 inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.1.3 goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.1.4 (bouw)hoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.1.5 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens:
tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en een bepaald punt van het op dat bouwperceel voorkomend bouwwerk, waar die afstand het kleinst is.

2.2 Bij de toepassing van het bepaalde in artikel 2.1 worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Gemengd-1

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 De op de plankaart voor "Gemengd-1" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. educatie;
b. congressen;
c. cultuur;

Met daaraan ondergeschikt:
d. kantoor ten behoeve van educatie, congressen en cultuur;
e. overnachtingsaccommodatie ten behoeve van educatie, congressen en cultuur;
f. restauratieve voorziening ten behoeve van educatie, congressen en cultuur;
g. water;
h. groenvoorzieningen;
i. tuinen;
j. voetpaden;
k. parkeervoorzieningen;
l. nutsvoorzieningen;

Met de daarbij behorende:
m. gebouwen;
n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.1.2 De gronden die op de plankaart zijn voorzien van de gebiedsaanduiding "Vrijwaringszone-Dijk" zijn bestemd tot vrijwaringszone van de nabij gelegen dijk.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in lid 3.1.1 omschreven doeleinden.

3.2.2 Ter plaatse van de gebiedsaanduiding "Vrijwaringszone- Dijk" mag niet gebouwd worden.

3.2.3 Voor het bouwen van gebouwen op de in lid 3.1.1 omschreven gronden gelden de volgende regels:
a. het bestemmingsvlak mag voor maximaal 24% bebouwd worden;
b. de bouwhoogte mag voor 14% van het bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 20 meter;
c. de bouwhoogte mag voor 10% van het bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 10 meter.

3.2.4 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op de in lid 3.1.1 omschreven gronden gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter.

3.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 3.2.2 ten behoeve van bouwen in de gebiedsaanduiding "Vrijwaringszone-Dijk", mits de verantwoordelijke waterbeheerder betrokken wordt bij het bouwen.

Artikel 4 Gemengd-2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Gemengd-2" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. educatie;
b. congressen;
c. cultuur;

Met daaraan ondergeschikt:
d. kantoor ten behoeve van educatie, congressen en cultuur;
e. overnachtingsaccommodatie ten behoeve van educatie, congressen en cultuur;
f. restauratieve voorziening ten behoeve van educatie, congressen en cultuur;
g. water;
h. groenvoorzieningen;
i. tuinen;
j. voetpaden;
k. parkeervoorzieningen;
l. nutsvoorzieningen;

Met de daarbij behorende:
m. m. gebouwen;
n. n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in lid 4.1 omschreven doeleinden.

4.2.2 Voor het bouwen van gebouwen op de in lid 4.1 omschreven gronden gelden de volgende regels:
a. het bestemmingsvlak mag voor maximaal 24% bebouwd worden;
b. de bouwhoogte mag voor 7% van het bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 15 meter;
c. de bouwhoogte mag voor 17% van het bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 10 meter.

4.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op de in lid 3.1.1 omschreven gronden gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter.

Artikel 5 Gemengd-3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Gemengd-3" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. gezondheidszorg;
b. cultuur;
c. educatie;
d. zorgwoningen;

Met daaraan ondergeschikt:
e. dienstwoningen;
f. woningen ten behoeve van educatie;
g. water;
h. groenvoorzieningen;
i. tuinen;
j. voetpaden;
k. parkeervoorzieningen;
l. nutsvoorzieningen;

Met de daarbij behorende:
m. m. gebouwen;
n. n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in lid 5.1 omschreven doeleinden.

5.2.2 Voor het bouwen van gebouwen op de in lid 5.1 omschreven gronden gelden de volgende regels:
a. het bestemmingsvlak mag voor maximaal 19% bebouwd worden;
b. de bouwhoogte mag voor 8% van het bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 15 meter;
c. de bouwhoogte mag voor 11% van het bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 10 meter;
d. het aantal dienstwoningen mag niet meer dan 5 bedragen.

5.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op de in lid 3.1.1 omschreven gronden gelden de volgende regels:
a. de oppervlakte van het zwembad mag niet meer bedragen dan 200 m^2;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter.

5.3 Gebruiksregel

Ten aanzien van het zwembad geldt de volgende gebruiksregels:
a. het zwembad dient uitsluitend ten behoeve van de gezondheidszorg, zoals bedoeld in artikel 5.1, sub a.

Artikel 6 Natuur

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 De op de plankaart voor "Natuur" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarde van de gronden;

Met daaraan ondergeschikt:

b. wegen en paden;
c. groenvoorzieningen;
d. tuinen;
e. openbare nutsvoorzieningen;
f. water;
g. dagrecreatief medegebruik;
h. educatief medegebruik;

Met de daarbij behorende:

i. gebouwen;
j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
k. werken, geen bouwwerken zijnde.

6.1.2 De gronden die op de plankaart zijn voorzien van de gebiedsaanduiding "Vrijwaringszone-Dijk" zijn bestemd tot vrijwaringszone van de nabij gelegen dijk.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in lid 6.1.1 omschreven doeleinden.

6.2.2 Ter plaatse van de gebiedsaanduiding "Vrijwaringszone- Dijk" mag niet gebouwd worden.

6.2.3 Voor het bouwen van gebouwen, op de in lid 6.1.1 omschreven gronden, gelden de volgende regels:

a. er is 1 gebouw toegestaan ten behoeve van beheer en onderhoud;
b. de bouwhoogte van het gebouw mag niet meer dan 10 meter bedragen;
c. de oppervlakte van het gebouw mag niet meer dan 250 m^2 bedragen.

6.2.4 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op de in lid 6.1.1 omschreven gronden geldt de volgende regel:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

6.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 6.2.2 ten behoeve van bouwen in de gebiedsaanduiding "Vrijwaringszone-Dijk", mits de verantwoordelijke waterbeheerder betrokken wordt bij het bouwen.

6.4 Gebruiksregels

6.4.1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

6.4.2 Tot een Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 6.4.1 wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor militaire oefening;
b. het gebruik van gronden voor het beproeven van motorvoertuigen, het beoefenen van de motorsport en de modelvliegsport;
c. het gebruik van gronden buiten daarvoor als zodanig aangelegde terreinen voor sport-, wedstrijd- en speelterrein, parkeerterrein, lig- en speelstrand en zwemgelegenheid;
d. het gebruik van gronden voor de opslag van grond en bodemspecie;
e. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

6.5 Aanlegvergunning

6.5.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen van verharde en halfverharde wegen en paden;
b. het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen dan genoemd onder b;
c. het ontgronden, afgraven, ophogen, egaliseren of dieppploegen van gronden en het scheuren van grasland;
d. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik;
e. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het educatief medegebruik;
f. het wijzigen van de grondsamenstelling of het aanbrengen van voorzieningen, waaronder afschermende materialen, ten behoeve van de aanleg van paardrijbakken;
g. het graven, vergraven of dempen, verdiepen of verbreden van sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
h. het aanbrengen van drainage;
i. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of communicatieleidingen.

6.5.2 Het in lid 6.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

6.5.3 De in lid 6.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarde van de gronden.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 De op de plankaart voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor:
a. de verkeersafwikkeling;
b. verblijfsgebied;
c. voet- en fietspaden;
d. parkeervoorzieningen;
e. ondergrondse rioolwaterpersleiding;

alsmede voor:
f. bermen en groenvoorzieningen;
g. water;
h. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:
i. gebouwen, zoals abri's;
j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.1.2 De gronden die op de plankaart zijn voorzien van de gebiedsaanduiding "Vrijwaringszone-Dijk" zijn bestemd tot vrijwaringszone van de nabij gelegen dijk.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in lid 7.1.1 omschreven doeleinden.

7.2.2 Ter plaatse van de gebiedsaanduiding "Vrijwaringszone- Dijk" mag niet gebouwd worden.

7.2.3 Voor het bouwen van gebouwen op de in lid 7.1.1 omschreven gronden gelden de volgende regels:
a. de oppervlakte van een gebouw mag ten hoogste 6 m^2 bedragen;
b. de hoogte van een gebouw mag ten hoogste 3 meter bedragen;

7.2.4 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt naast het bepaalde in lid 7.2.1 de volgende regel:
a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 8 meter bedragen.

7.2.5 Ten aanzien van parkeervoorzieningen geldt dat minimaal 150 parkeerplaatsen aangelegd dienen te worden.

7.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 7.2.2 ten behoeve van bouwen in de gebiedsaanduiding "Vrijwaringszone-Dijk", mits de verantwoordelijke waterbeheerder betrokken wordt bij het bouwen.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 8 Antidubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Gebruiksverbod

Onder verboden gebruik als bedoeld in art. 7.10 Wro wordt in elk geval verstaan:

a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en /of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
b. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 10 Algemene ontheffingsregels

10.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van:

a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, percentages en afstandseisen waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, percentages en afstandseisen;
b. de planregels en toestaan dat bouwgrenzen c.q. bestemmingsgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 1 meter, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
c. de planregels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter.

10.2 Ontheffing als bedoeld in artikel 10.1 kan slechts worden verleend, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

a. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad;
b. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
c. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 11 Algemene procedureregel

Bij toepassing van een ontheffing ingevolge dit plan, is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

Artikel 12 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening zoals deze gelden ten tijde van de terinzagelegging van dit plan, ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard, blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9, lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behalve voor de volgende onderwerpen:

a. de richtlijnen voor de verlening van vrijstelling van de stedenbouwkundige regels;
b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
e. de ruimte tussen bouwwerken.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

13.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

13.1.3 Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

13.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

13.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

13.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

13.2.4 Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

13.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam:

Regels van het bestemmingsplan landgoed Roggebotstaete - plan De Voorde (8080).

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Dronten, gehouden op 29 januari 2009.

De griffier, De voorzitter,